



T3

Rapport de gestion pour le trimestre clos le

30 SEPTEMBRE 2021



INTRODUCTION

Le rapport de gestion du Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») qui suit doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires aux 30 septembre 2021 et 2020 et pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos à ces dates. Il doit aussi être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Crombie aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices clos à ces dates.

À l'exception des montants par part, de la superficie locative brute (« SLB ») et de la superficie (en pi²), tous les montants dans le présent rapport de gestion sont exprimés en milliers de dollars canadiens.

À moins d'indication contraire, l'information contenue dans le rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 9 novembre 2021.

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

Pour les définitions de certains acronymes et termes spécialisés employés dans le présent document, se reporter au Glossaire.

NOTES

(*) MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Certaines mesures financières qui figurent dans le présent document sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de sens normalisé selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures semblables présentées par d'autres sociétés. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR », à partir de la page 57, pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements fournis dans le présent document sont de nature prospective, et ils pourraient changer au fil du temps afin de rendre compte de l'évolution du contexte dans lequel nous exerçons nos activités et livrons concurrence. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs », à partir de la page 60, pour un complément d'information.

1. Principaux faits saillants	2
2. Glossaire	7
3. Revue du portefeuille	8
Profil du portefeuille	8
Profil des locataires	11
Acquisitions et cessions	14
4. Revue de l'exploitation	16
Taux d'occupation et activités de location	16
Échéances des baux	19
5. Revue de la performance financière	20
6. Aménagement	29
7. Gestion du capital	37
Cadre de gestion du capital	37
Structure du capital	38
Données sur la dette	39
Flux de trésorerie	45
Instruments financiers	46
8. Gestion des risques	48
9. Autres informations	52
Transactions entre parties liées	52
Utilisation d'estimations et recours au jugement	53
Contrôles et procédures	54
Informations trimestrielles	55
10. Mesures financières non conformes aux PCGR	57
11. Renseignements prospectifs	60

1. PRINCIPAUX FAITS SAILLANTS

Nous utilisons des mesures financières et d'exploitation pour mesurer notre rendement. Ces mesures clés sont présentées ci-dessous :

DONNÉES FINANCIÈRES (en milliers, sauf la SLB et les montants par part)

Produits tirés des immeubles

T3 2021

101 517 \$

T3 2020 92 920 \$ +9,25 %

CUMUL 2021

305 060 \$

CUMUL 2020 291 673 \$ +4,59 %

Les produits tirés des immeubles ont augmenté pour le trimestre et pour l'exercice à ce jour en raison surtout de l'augmentation des produits de location tirés des aménagements, des acquisitions, du fort taux d'occupation et des modernisations.

Pour l'exercice à ce jour, les produits tirés de résiliations de baux ont contribué à cette augmentation, qui a été contrebalancée en partie par l'amortissement accru des avantages incitatifs accordés aux locataires.

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

T3 2021

23 851 \$

T3 2020 19 734 \$ +20,86 %

CUMUL 2021

76 671 \$

CUMUL 2020 50 451 \$ +51,97 %

L'augmentation du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts pour le trimestre résulte principalement des produits tirés des aménagements, des acquisitions et du taux d'occupation élevé, du profit à la cession d'immeubles de placements ainsi que d'une réduction de la provision pour créances douteuses. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la perte de valeur comptabilisée pour un immeuble de détail, la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et l'augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation essentiellement attribuable à l'ajout de nouveaux emprunts non garantis depuis le troisième trimestre de 2020 et à la diminution des intérêts incorporés au coût des projets d'aménagement.

Pour l'exercice à ce jour, la hausse du résultat net tiré des immeubles a été partiellement neutralisée par l'augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation mentionnées ci-dessus, par l'augmentation des frais généraux et frais d'administration, surtout attribuable au cours des parts plus élevé et à son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts, ainsi que par la perte sur des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)

+8,23 %

T3 2021 64 741 \$

T3 2020 59 817 \$

+5,82 %

CUMUL 2021 191 003 \$

CUMUL 2020 180 502 \$

L'augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre et cumulée pour l'exercice à ce jour par rapport aux périodes comparables de 2020 tient principalement à la réduction de la provision pour créances douteuses découlant de la diminution du risque lié au recouvrement, aux taux d'occupation élevés, ainsi qu'à l'augmentation des loyers supplémentaires attribuable aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles.

Pour l'exercice à ce jour, les produits tirés de la résiliation de baux ont aussi contribué à l'augmentation.

FPAE^(*) par part

T3 2021

0,29 \$

T3 2020 0,27 \$ +7,41 %

CUMUL 2021

0,86 \$

CUMUL 2020 0,79 \$ +8,86 %

La hausse des FPAE par part pour le trimestre et pour l'exercice à ce jour par rapport aux périodes comparables de 2020 tient principalement au résultat d'exploitation net tiré des immeubles plus élevé résultant de la réduction de la provision pour créances douteuses et aux produits tirés des aménagements achevés et des modernisations. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence attribuable au fait que des projets d'aménagement d'immeubles résidentiels sont passés à l'étape de la stabilisation des produits, ainsi que par l'augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation, en grande partie attribuable à l'ajout de nouveaux emprunts hypothécaires et emprunts non garantis depuis le troisième trimestre de 2020 et à la diminution des intérêts incorporés aux projets d'aménagement.

Pour l'exercice à ce jour, les produits tirés des résiliations de baux ont contribué à la hausse du résultat net tiré des immeubles, et ont été contrebalancés dans une certaine mesure par l'augmentation des frais généraux et frais d'administration, surtout attribuable à l'incidence de la hausse du cours des parts sur les régimes de rémunération fondée sur des parts.

DONNÉES FINANCIÈRES (SUITE)

Ratio de distribution des FPAE^(*)

T3 2021	CUMUL 2021
76,5 %	78,2 %
T3 2020 81,2 % +4,7 %	CUMUL 2020 85,1 % +6,9 %

Les ratios de distribution se sont améliorés en raison de la hausse des FPAE pour le trimestre et l'exercice à ce jour, ce qui a été neutralisé en partie par un total des distributions plus élevé découlant du nombre accru de parts en circulation du fait de l'émission de 6 025 000 parts au deuxième trimestre de 2021.

FPAEA^(*) par part

T3 2021	CUMUL 2021
0,25 \$	0,73 \$
T3 2020 0,22 \$ +13,64 %	CUMUL 2020 0,66 \$ +10,61 %

Pour le trimestre et l'exercice à ce jour, la hausse des FPAEA par part s'explique principalement par la hausse des FPAE découlant de l'augmentation du résultat net tiré des immeubles attribuable à la diminution de la provision pour créances douteuses et aux produits tirés des aménagements et des modernisations, facteurs neutralisés partiellement par la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence et l'augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation.

Pour l'exercice à ce jour, la hausse des produits tirés de la résiliation de baux est contrebalancée par l'augmentation des frais généraux et frais d'administration, surtout attribuable à l'incidence du cours des parts plus élevé sur les régimes de rémunération fondée sur des parts en 2021, contrebalancée en partie par les coûts de cessation d'emploi au deuxième trimestre de 2020 et par la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. La perte est attribuable aux résultats d'exploitation des projets d'aménagement résidentiel dont les produits sont en voie de stabilisation.

Ratio de distribution des FPAEA^(*)

T3 2021	CUMUL 2021
89,1 %	92,2 %
T3 2020 99,2 % +10,1 %	CUMUL 2020 101,7 % +9,5 %

La hausse des FPAEA décrite ci-dessus s'est traduite par une amélioration des ratios de distribution pour le trimestre et pour l'exercice à ce jour, ce qui a été neutralisé partiellement par le total de distributions plus élevé attribuable au nombre accru de parts en circulation découlant de l'émission de 6 025 000 parts au deuxième trimestre de 2021.

DONNÉES SUR L'EXPLOITATION

Reconductions (SLB)

T3 2021	CUMUL 2021
187 000	808 000
T3 2020 172 000 +15 000	CUMUL 2020 558 000 +250 000

Les reconductions de baux conclues au cours du trimestre ont visé des superficies de 112 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 57 000 pieds carrés sur les marchés principaux et de 18 000 pieds carrés dans VECTOM.

Les reconductions de baux conclues pour l'exercice à ce jour ont visé des superficies de 416 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 212 000 pieds carrés dans VECTOM et de 180 000 pieds carrés sur les marchés principaux.

Écarts sur reconductions

T3 2021	CUMUL 2021
3,7 %	3,2 %
T3 2020 3,9 % -0,20 %	CUMUL 2020 4,0 % -0,80 %

Les reconductions de baux de centres commerciaux assortis d'une hausse de 4,1 % et de 3,6 %, respectivement, par rapport aux tarifs de location à l'échéance ont été le principal facteur de croissance des reconductions pour le trimestre et l'exercice à ce jour.

DONNÉES SUR L'EXPLOITATION (SUITE)

Taux d'occupation réservée



Taux d'occupation financier

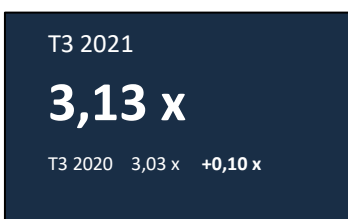


Le taux d'occupation réservée record de 96,5 % comprend des locaux réservés de 121 000 pieds carrés pour le trimestre. VECTOM et les marchés principaux représentent une superficie réservée d'environ 90 000 pieds carrés, dont 47 000 pieds carrés réservés à des bureaux dans notre complexe Scotia Square dans le centre-ville de Halifax, en Nouvelle-Écosse.

Le taux d'occupation financier stable est principalement attribuable aux nouveaux baux visant une superficie de 653 000 pieds carrés, essentiellement dans nos projets d'aménagement importants, dépassant de 392 000 pieds carrés celle des baux expirés et autres variations. Parmi les nouveaux baux d'envergure, mentionnons Voilà par IGA, le centre de traitement des commandes (« CTC ») d'Empire à Montréal, et le satellite de Voilà by Sobey's à The Queensway Commons.

DONNÉES SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

Ratio de couverture du service des intérêts(*)



L'amélioration du ratio de couverture du service des intérêts par rapport aux mêmes périodes de 2020 tient à la hausse des produits tirés des immeubles, attribuable pour l'essentiel aux projets d'aménagement, aux acquisitions et aux modernisations, de même qu'à la faiblesse prolongée des taux d'intérêt. Ces facteurs ont été neutralisés en partie par l'augmentation des charges financières liées aux activités découlant des nouveaux emprunts hypothécaires et par la réduction des intérêts incorporés au coût des immeubles en cours d'aménagement.

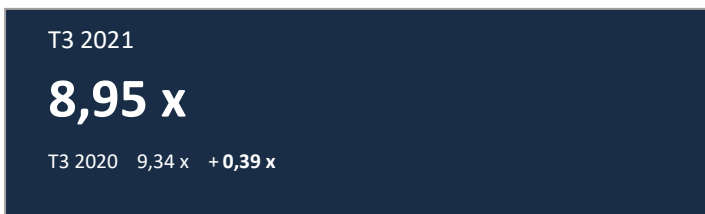
Dette/juste valeur brute(*) (D/JVB)



Depuis le troisième trimestre de 2020, une hausse de 481 000 \$ de la juste valeur a été comptabilisée sur les immeubles de placement en raison essentiellement de la baisse des taux de capitalisation, des acquisitions et des aménagements achevés. Cette hausse, comme celle de la juste valeur des participations dans des coentreprises découlant de l'achèvement des immeubles de Davie Street et Le Duke, et de l'avancement des travaux d'aménagement du projet Bronte Village, contrebalancée partiellement par l'augmentation du solde de la dette, a donné lieu à une diminution du ratio dette/juste valeur brute par rapport à l'exercice précédent.

Le ratio dette/juste valeur brute(*), compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie portés en réduction de la dette, est de 45,4 % pour le troisième trimestre de 2021 (49,8 % pour le troisième trimestre de 2020).

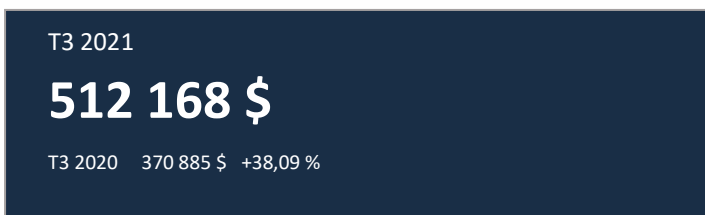
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs(*) (D/BAIIA)



L'amélioration du ratio dette/BAIIA par rapport à la même période de 2020 tient à la hausse des produits tirés des immeubles, attribuable pour l'essentiel aux projets d'aménagement, aux acquisitions et aux modernisations. Ces facteurs ont été neutralisés partiellement par l'augmentation de l'encours de la dette au troisième trimestre de 2021 par rapport au troisième trimestre de 2020 en raison de l'ajout de nouveaux emprunts hypothécaires et d'emprunts non garantis, compensé en partie par des soldes à payer moins élevés sur les prélèvements sur les facilités de crédit.

Le ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs(*), compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie portés en réduction de la dette, est de 8,92 x (9,34 x pour le troisième trimestre de 2020).

Liquidités disponibles – facilités de crédit inutilisées



L'augmentation des liquidités disponibles par rapport au troisième trimestre de 2020 tient principalement aux soldes à payer moins élevés sur les prélèvements sur les facilités de crédit découlant du produit de l'émission de billets non garantis au troisième trimestre de 2021.



LE DUKE

Au troisième trimestre de 2021, l'immeuble Le Duke, situé à Montréal, au Québec, a été substantiellement achevé. Réalisé en partenariat avec Prince Developments, le bâtiment historique, qui abritait naguère une institution financière, a été transformé en tour résidentielle de 25 étages comprenant 387 appartements locatifs, des locaux commerciaux d'une superficie de 26 000 pieds carrés ayant IGA comme locataire pilier et un terrain de stationnement souterrain de 200 places.

Le magasin d'alimentation IGA a ouvert en août 2021 et la location des appartements est en cours jusqu'au 12^e étage, les premiers locataires ayant emménagé au début de juillet 2021. Au 15 octobre 2021, 28 %, ou 57 des 207 appartements disponibles étaient loués.

INCIDENCE FINANCIÈRE DE LA PANDÉMIE DE COVID-19

La durée et l'effet des mesures d'urgence qui ont suivi l'éclosion de la pandémie de COVID-19 en 2020 et les répercussions qu'elles auront sur les résultats financiers futurs de Crombie sont encore incertains. Jusqu'à présent, Crombie a recouvré environ 99 % du total de ses loyers contractuels pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021.

Pour s'assurer que Crombie contribue à la résilience de ses locataires durant la pandémie, la direction travaille toujours en étroite collaboration avec ceux qui souhaitent obtenir des concessions à l'égard des loyers. Aux termes de la plupart des baux, le loyer doit être payé le premier jour de chaque mois. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, ainsi que pour le mois d'octobre, nous avons recouvré ou prévoyons recouvrer grosso modo les loyers contractuels comme suit :

	Trimestre clos le 30 septembre 2021		Période de neuf mois close le 30 septembre 2021		Octobre 2021	
	% du loyer brut recouvré	% du loyer brut de l'ensemble du portefeuille	% du loyer brut recouvré	% du loyer brut de l'ensemble du portefeuille	% du loyer brut recouvré	% du loyer brut de l'ensemble du portefeuille
Commercial	99 %	89 %	99 %	90 %	99 %	90 %
Bureaux	100 %	6 %	100 %	6 %	100 %	5 %
Industriel à vocation commerciale	100 %	5 %	100 %	4 %	100 %	5 %
Total	99 %	100 %	99 %	100 %	100 %	100 %

Crombie évalue au cas par cas les pertes attendues au titre des loyers à recevoir pour établir sa provision pour créances douteuses. L'évaluation de Crombie est subjective en raison de la nature prospective de la situation. C'est pourquoi la provision pour créances douteuses comporte un degré élevé d'incertitude et est fondée sur des hypothèses qui pourraient se révéler inexactes compte tenu de l'instabilité sans précédent qu'engendre la pandémie de COVID-19.

En se fondant sur son évaluation, Crombie a comptabilisé une provision pour créances douteuses de 757 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, ce qui a entraîné une réduction du résultat tiré des immeubles pour la période, comparativement à 10 827 \$ pour la période correspondante de 2020.

Crombie continue d'évaluer les effets de la COVID-19. Bien que les produits tirés des parcs de stationnement aient reculé par rapport à leurs niveaux d'avant la pandémie, la provision pour créances douteuses a diminué. Au troisième trimestre de 2021, le recouvrement de créances douteuses se chiffrait à 221 \$, dont 96 \$ au titre d'immeubles comparables, contre une provision pour créances douteuses de 1 018 \$ (1 375 \$ au titre d'immeubles comparables) pour la même période de 2020.

Le tableau qui suit fournit un complément d'information sur l'estimation que fait la direction des répercussions significatives de la pandémie de COVID-19 sur la performance d'exploitation de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	FPAE ^(*)		FPAEA ^(*)		REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	Croissance du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	
	\$	par part	\$	par part	\$	\$	%
Résultats réels – période de neuf mois close le 30 septembre 2021	138 084	\$ 0,86	\$ 117 064	\$ 0,73	191 003	10 501	5,6 %
Après ajustement au titre des éléments suivants :							
Provision pour créances douteuses	757	—	757	—	136	(5 262)	(2,8) %
Baisses de loyers	—	—	—	—	—	(1 294)	(0,7) %
Produits tirés des parcs de stationnement ¹⁾	789	0,01	789	0,01	789	(1 072)	(0,6) %
Résultats après ajustement – période de neuf mois close le 30 septembre 2021	139 630	\$ 0,87	\$ 118 610	\$ 0,74	191 928	2 873	1,5 %
Résultats après ajustement - période de neuf mois close le 30 septembre 2020	137 302	\$ 0,87	\$ 118 332	\$ 0,75	189 055		

1) Le calcul des produits tirés des parcs de stationnement correspond à la diminution des produits tirés des parcs de stationnement par rapport à la période correspondante de 2020, que Crombie attribue à l'incidence de la pandémie de COVID-19.

2. GLOSSAIRE

Actifs non grevés	S'entend des actifs qui n'ont pas été donnés en garantie aux termes d'une convention de crédit ou d'un emprunt hypothécaire.
BAlIA ajusté^(*)	S'entend du bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement, compte non tenu de certains éléments comme l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur des immeubles de placement et le profit (la perte) sur cession d'immeubles de placement. Le BAlIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer plusieurs de nos données sur la dette.
Commercial	Comprennent l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, compte tenu de quelques immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.
CTC	Centre de traitement des commandes.
Dette ajustée^(*)	Représente la dette à l'exclusion des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. La dette ajustée est une mesure non conforme aux PCGR qui est utilisée dans le calcul de notre ratio dette/juste valeur brute.
D/JVB^(*)	Ratio dette/juste valeur brute.
DMPE	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.
FPAE^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2019 en ce qui concerne le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation.
FPAEA^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2019 en ce qui concerne le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés.
IFRS	Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards).
Immeubles comparables^(*)	Immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, compte non tenu de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement durant la période considérée ou une période comparative.
Industriel à vocation commerciale	Les immeubles industriels à vocation commerciale comprennent les centres de distribution de détail et les centres de traitement des commandes (« CTC ») détenus par Crombie dans les principaux marchés urbains.
Juste valeur	Montant auquel un actif ou un passif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes, indépendantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.
LMA	Loyer minimal annuel.
Marchés principaux	Définition spécifique à Crombie qui comprend Abbotsford-Mission, Barrie, Chilliwack, Halifax, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Oshawa, la ville de Québec, Regina, Saskatoon, Victoria et Winnipeg, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2016.
Modernisation	Investissement visant à moderniser ou à rénover des immeubles de Crombie abritant des magasins d'alimentation en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail.
pi²	Superficie en pieds carrés.
Quote-part	S'entend de la quote-part revenant à Crombie de la situation financière et des résultats d'exploitation de l'ensemble du portefeuille, compte tenu de la différence entre la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de consolidation proportionnelle et selon la mise en équivalence.
REALPAC	Real Property Association of Canada.
Reste du Canada	Définition spécifique à Crombie qui englobe toutes les villes autres que VECTOM et les marchés principaux.
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation liées aux immeubles, compte non tenu de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes.
RMR	Région métropolitaine de recensement.
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, compte non tenu de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire et de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie.
SLB	Superficie locative brute.
Taux d'occupation financier	S'entend des locaux actuellement occupés (hors résidentiel).
Taux d'occupation réservée	S'entend du taux d'occupation financier actuel plus le taux d'occupation futur des locaux actuellement vacants pour lesquels des contrats de location sont actuellement en vigueur.
VAN	Valeur de l'actif net.
VECTOM	Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2016.

^(*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR », à partir de la page 57, pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

3. REVUE DU PORTEFEUILLE

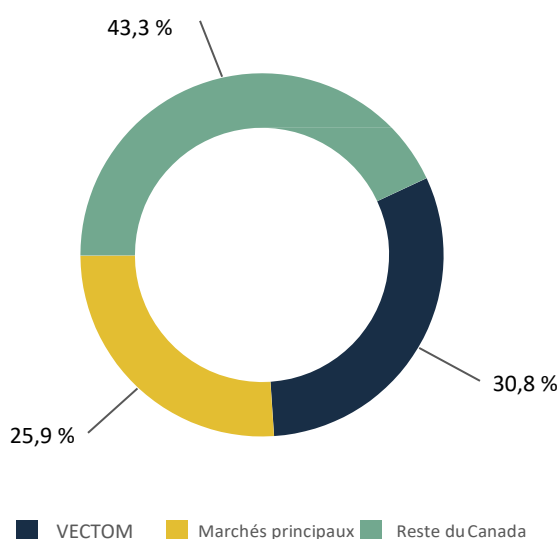
Au 30 septembre 2021, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 228 immeubles de placement détenus en propriété exclusive et 59 immeubles de placement détenus en propriété partielle. Les participations sont présentées dans le bilan consolidé et l'état consolidé du résultat net en fonction de la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes. La SLB de ces 287 immeubles pris collectivement totalisait, selon la quote-part de Crombie, environ 18,2 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Crombie détient aussi des participations dans sept immeubles détenus en coentreprise, quatre coentreprises détenant actuellement des immeubles. Ces coentreprises sont toutes comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les résultats de ces participations mises en équivalence ne sont pas inclus dans certaines données financières, dont le résultat d'exploitation net, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*) et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables^(*) ni dans les données sur l'exploitation comme le taux d'occupation et la SLB, sauf s'il est mentionné spécifiquement que ces données sont présentées sur une base de consolidation proportionnelle.

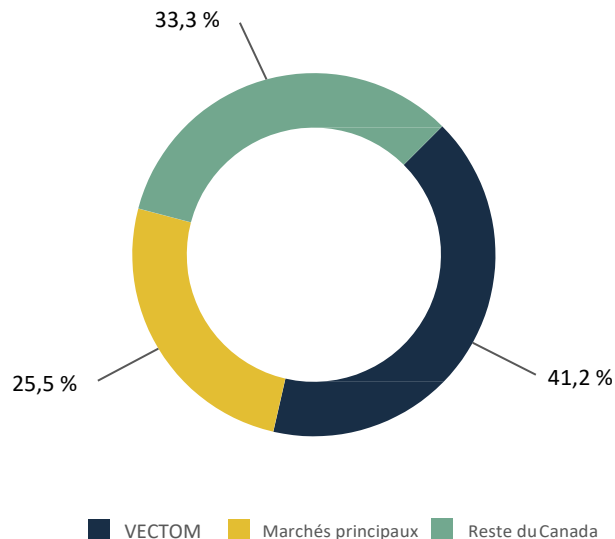
Catégorie de marché

La présence de Crombie dans VECTOM et les marchés principaux à forte croissance augmente par l'entremise des acquisitions et des aménagements à usage mixte de grande envergure, de manière à rehausser stratégiquement la qualité et la solidité de son portefeuille.

SLB du portefeuille par catégorie de marché (en pi²) au 30 septembre 2021



Juste valeur du portefeuille par catégorie de marché (%) au 30 septembre 2021



Le tableau ci-dessous fournit des renseignements supplémentaires sur le taux de capitalisation moyen (pondéré par le REN sur 12 mois consécutifs stabilisé) par catégorie de marché :

	30 septembre 2021	30 septembre 2020
VECTOM	4,72 %	4,99 %
Marchés principaux	5,93 %	6,32 %
Reste du Canada	6,56 %	6,69 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	5,64 %	5,93 %

Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement », dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

La diversification du portefeuille de Crombie par catégorie de marché aux 30 septembre 2021 et 2020 se présente comme suit :

	SLB (pi ²)			Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2021	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾					
			30 septembre 2021					
VECTOM	5 588 000	12 000	10 000	87	34,3 %	33,8 %	99,6 %	99,7 %
Marchés principaux	4 619 000	112 000	(10 000)	62	26,1 %	26,6 %	94,5 %	96,2 %
Reste du Canada	7 793 000	46 000	62 000	138	39,6 %	39,6 %	93,9 %	94,3 %
Total	18 000 000	170 000	62 000	287	100,0 %	100,0 %	95,8 %	96,5 %

	SLB (pi ²)			Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2020	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾					
			30 septembre 2020					
VECTOM	5 295 000	—	(9 000)	89	32,3 %	33,5 %	98,7 %	98,8 %
Marchés principaux	4 597 000	—	39 000	60	26,5 %	26,7 %	94,9 %	95,1 %
Reste du Canada	7 666 000	29 000	67 000	137	41,2 %	39,8 %	91,9 %	93,1 %
Total	17 558 000	29 000	97 000	286	100,0 %	100,0 %	94,7 %	95,3 %

1) Les variations de la SLB dans la catégorie « Autres » tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants et de réductions découlant principalement du retrait de SLB en prévision de réaménagements.

Conformément à la stratégie de Crombie, au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, quatre immeubles de placement et deux immeubles en cours d'aménagement ont été acquis dans VECTOM et sur les marchés principaux. Ces acquisitions ont été contrebalancées en partie par la cession de trois actifs dans ces marchés, ce qui a donné lieu à une augmentation nette de la SLB de 124 000 pieds carrés. Trois immeubles de placement ont été acquis dans le Reste du Canada, acquisitions qui ont été partiellement contrebalancées par une cession, pour une augmentation nette de la SLB de 46 000 pieds carrés.

Comparativement au 30 septembre 2020, le pourcentage du loyer minimal annuel provenant de VECTOM a augmenté de 200 points de base, tandis que le loyer minimal annuel provenant des marchés principaux et du Reste du Canada a diminué de 40 points de base et de 160 points de base, respectivement. L'augmentation dans VECTOM s'explique principalement par l'achèvement du bâtiment de base de 300 000 pieds carrés du CTC de Voilà par IGA à Montréal, par l'ouverture du satellite de Voilà by Sobeys à The Queensway Commons à Toronto et par l'acquisition, au premier trimestre, d'un magasin Sobeys autonome à Edmonton.

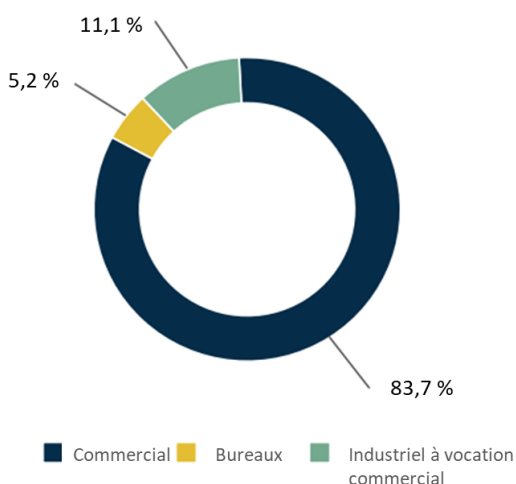
Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation réservée était de 96,5 % et le taux d'occupation financier, de 95,8 %. Le taux d'occupation réservée a progressé de 120 points de base par rapport au 30 septembre 2020. Le taux d'occupation financier a progressé de 110 points de base par rapport au 30 septembre 2020. Au cours de l'exercice précédent, une SLB de 548 000 pieds carrés nets a été ajoutée au portefeuille, attribuable en grande partie à des aménagements. Le CTC de 300 000 pieds carrés de Voilà par IGA est maintenant inclus dans le taux d'occupation financier. Les nouveaux baux conclus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 totalisent 653 000 pieds carrés à un tarif moyen de 21,13 \$ le pied carré. Environ 58,6 % des nouveaux baux de Crombie visent des immeubles dont les travaux d'aménagement important sont achevés, ce qui témoigne des progrès soutenus au chapitre de la location des locaux en cours d'aménagement.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

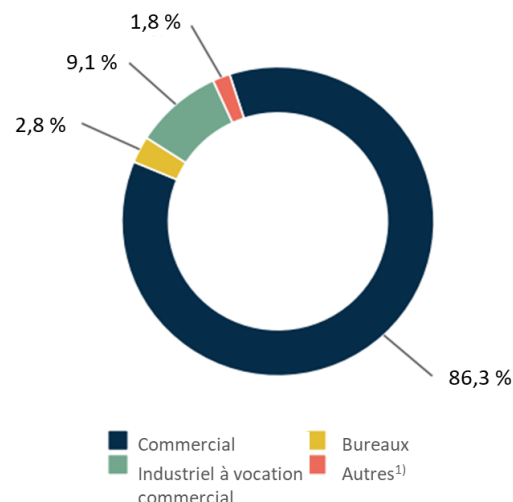
Catégorie d'actif

Les immeubles commerciaux représentaient 83,7 % de la SLB de Crombie et 89,3 % du loyer minimal annuel au 30 septembre 2021, contre 85,0 % et 91,7 %, respectivement, au 30 septembre 2020. La première cause de cette meilleure diversification est l'ajout d'une SLB de 331 000 pieds carrés dans la catégorie des immeubles industriels à vocation commerciale du fait des aménagements achevés et des nouveaux baux liés au réseau en étoile de Voilà, qui sont passés de 4,2 % à 6,9 % en pourcentage du loyer minimal annuel total.

**SLB du portefeuille par catégorie d'actif (en pi²)
au 30 septembre 2021**



**Juste valeur du portefeuille par catégorie d'actif (%)
au 30 septembre 2021**



1) La catégorie « Autres » comprend les immeubles en cours d'aménagement et les terrains.

La diversification du portefeuille de Crombie par catégorie d'actif aux 30 septembre 2021 et 2020 se présente comme suit :

	SLB (pi²)			Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2021	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾	30 septembre 2021			
Commercial	15 064 000	170 000	30 000	15 264 000	278	89,3 %	95,8 %
Bureaux	953 000	—	1 000	954 000	5	3,8 %	87,6 %
Industriel à vocation commerciale	1 983 000	—	31 000	2 014 000	4	6,9 %	100,0 %
Total	18 000 000	170 000	62 000	18 232 000	287	100,0 %	95,8 %

	SLB (pi²)			Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2020	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾	30 septembre 2020			
Commercial	14 910 000	29 000	97 000	15 036 000	278	91,7 %	94,4 %
Bureaux	965 000	—	—	965 000	5	4,1 %	89,8 %
Industriel à vocation commerciale	1 683 000	—	—	1 683 000	3	4,2 %	100,0 %
Total	17 558 000	29 000	97 000	17 684 000	286	100,0 %	94,7 %

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

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

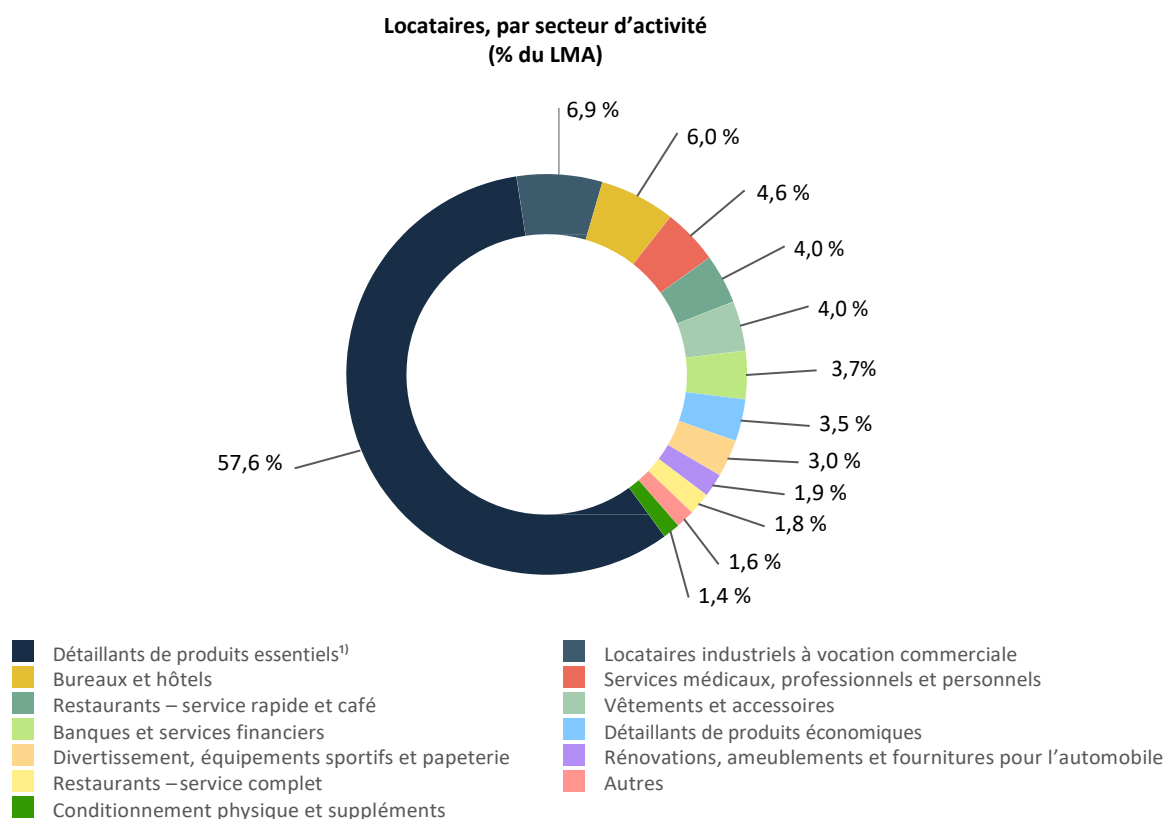
Pour la période de neuf mois close le 30 septembre, la SLB commerciale a enregistré une augmentation nette de 170 000 pieds carrés en raison de l'acquisition de sept immeubles de placement totalisant 228 000 pieds carrés, ce qui a été neutralisé en partie par la cession de quatre immeubles de placement représentant 58 000 pieds carrés.

Le taux d'occupation financier a augmenté de 110 points de base par rapport au 30 septembre 2020, tandis que le taux d'occupation réservée s'est amélioré de 120 points de base. Le niveau d'activité a été élevé au cours de l'exercice, ce qui a donné lieu à une augmentation de la SLB en portefeuille attribuable aux aménagements et aux acquisitions nettes. Au premier trimestre de 2021, le CTC de Voilà par IGA a été reclassé dans le taux d'occupation financier à partir du taux d'occupation réservée. Le partenaire d'Empire, Ocado, s'affaire maintenant à construire l'intérieur. Ce CTC, le premier de Crombie réalisé avec Empire, accroît la diversification de nos immeubles en portefeuille. Le taux d'occupation réservée dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux s'établit à 92,0 %, en hausse par rapport à 89,8 % au 30 septembre 2020, par suite surtout de la conclusion avec un locataire d'un bail visant environ 49 000 pieds carrés.

Grâce à sa stratégie d'aménagement à usage mixte, Crombie passe d'une position défensive axée sur les immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers à une combinaison équilibrée d'immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers et d'immeubles industriels à vocation commerciale ainsi que d'immeubles à usage mixte de grande envergure, créant ainsi de la valeur à long terme pour les collectivités locales et les porteurs de parts. Nous nous attendons à ce que notre portefeuille continue d'évoluer à mesure que d'autres aménagements seront achevés. La croissance se poursuivra dans les immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers et, du fait de notre stratégie d'aménagement, nous prévoyons que les catégories des immeubles résidentiels et des immeubles industriels à vocation commerciale représenteront une proportion plus grande de notre portefeuille total.

Profil des locataires

Nous élaborons et détenons un portefeuille diversifié et résilient de haute qualité, soutenu principalement par des locataires piliers dans l'alimentation et la pharmacie, qui génère un bénéfice et des flux de trésorerie stables à long terme. Au 30 septembre 2021, 82 % de notre loyer minimum annuel était tiré d'immeubles ayant un magasin d'alimentation et une pharmacie comme locataire pilier, ce qui comprend des immeubles industriels à vocation commerciale, contre 81 % au 30 septembre 2020. Cette hausse résulte principalement de nos locataires d'immeubles industriels à vocation commerciale, plus précisément le CTC de Voilà par IGA à Montréal et un satellite de Voilà by Sobeys à Toronto. Ces locataires offrant des produits essentiels ont des flux de trésorerie et des revenus sous-jacents stables, sont plus résistants aux variations au cours des cycles économiques et à l'évolution des tendances dans le commerce de détail, et ils forment des assises solides pour générer une croissance interne du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*) et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés^(*).



1) Les détaillants de produits essentiels comprennent les locataires qui offrent des produits et services essentiels, et ils entrent principalement dans les catégories suivantes : épicerie, pharmacie, alcool, cannabis, dépanneur, essence et produits pour animaux domestiques.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Le tableau ci-après présente les 20 principaux locataires du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie en fonction de leur apport exprimé en pourcentage du loyer minimal annuel total au 30 septembre 2021.

Locataire	% du LMA	SLB (pi²)	Durée résiduelle moyenne des baux	Notation de crédit attribué par DBRS
Empire Company Limited ¹⁾	56,5 %	10 376 000	12,7 ans	BBB (faible)
Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	3,0 %	285 000	7,1 ans	BBB (élevée)
Province de la Nouvelle-Écosse	1,6 %	370 000	5,9 ans	A (élevée)
Dollarama	1,4 %	309 000	5,4 ans	BBB
Banque Scotia	1,1 %	173 000	2,1 ans	AA
La Société Canadian Tire	1,1 %	172 000	4,7 ans	BBB
CIBC	1,1 %	138 000	14,5 ans	AA
Énergie Cardio (Goodlife Fitness)	1,0 %	210 000	7,3 ans	
Cineplex	1,0 %	207 000	9,4 ans	
Gouvernement du Canada	0,9 %	130 000	2,9 ans	AAA
Meubles Léon (Leon's Furniture)	0,7 %	112 000	9,3 ans	
Restaurant Brands International	0,7 %	67 000	4,8 ans	
Banque de Montréal	0,6 %	89 000	4,9 ans	AA
Banque Royale du Canada	0,6 %	55 000	2,1 ans	AA (élevée)
SAQ/Province de Québec	0,5 %	65 000	6,5 ans	AA (faible)
Tigre géant (Giant Tiger)	0,5 %	207 000	4,2 ans	
Metro	0,5 %	88 000	6,2 ans	BBB
Bell Canada	0,5 %	88 000	3,5 ans	BBB (élevé)
TJX Companies	0,5 %	120 000	6,9 ans	
Familiprix	0,4 %	64 000	3,6 ans	
Total	74,2 %	13 325 000		

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

Hormis Empire et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 56,5 % et 3,0 % du loyer minimal annuel, aucun autre locataire ne représente plus de 1,6 % du loyer minimal annuel de Crombie.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, Empire représente également 60,5 % du total des produits tirés des immeubles. Le total des produits tirés des immeubles tient compte du loyer minimal annuel ainsi que du résultat d'exploitation, du produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et de celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants supplémentaires varient en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les coûts liés aux impôts fonciers.

La durée résiduelle moyenne pondérée de l'ensemble des baux de Crombie est d'environ 9,6 ans, soit 0,1 an de moins qu'au 30 septembre 2020. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne des baux d'Empire, soit 12,7 ans, qui est demeurée constante par rapport au 30 septembre 2020.

Crombie continue de collaborer avec Empire afin d'harmoniser les stratégies de manière à maximiser la création de valeur grâce à des acquisitions de propriétés immobilières, à des projets de modernisation, à des conversions de magasins (dont les magasins à prix réduits FreshCo dans l'Ouest canadien et Farm Boy en Ontario), à la participation à la construction du réseau en étoile de livraison à domicile d'épicerie en ligne Voilà d'Empire, à l'intensification de l'utilisation des terrains et à la fructification des aménagements importants. Crombie reconnaît que tous les commerces de détail ne sont pas égaux dans la performance. Ainsi, Crombie s'attache à cultiver les relations dans nos immeubles abritant des détaillants de produits essentiels qui génèrent d'excellents rendements et qui sont voués à connaître la croissance.

Immeubles comparables

Crombie mesure certaines données sur le rendement et l'exploitation sur la base des immeubles comparables afin d'évaluer le rendement d'une période à l'autre des immeubles détenus et exploités par Crombie. Les « immeubles comparables » désignent les immeubles détenus et exploités par Crombie pour la période considérée et les périodes comparatives. Les immeubles qui feront l'objet d'un réaménagement, y compris les parcelles de terrains adjacentes, et ceux qui font actuellement l'objet d'activités de planification sont aussi inclus dans cette catégorie jusqu'au début des travaux d'aménagement ou jusqu'à la suspension des locations ou des reconductions. Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*) reflète la quote-part qui revient à Crombie des immeubles exploités en partenariat (et compte non tenu des immeubles détenus en coentreprise).

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

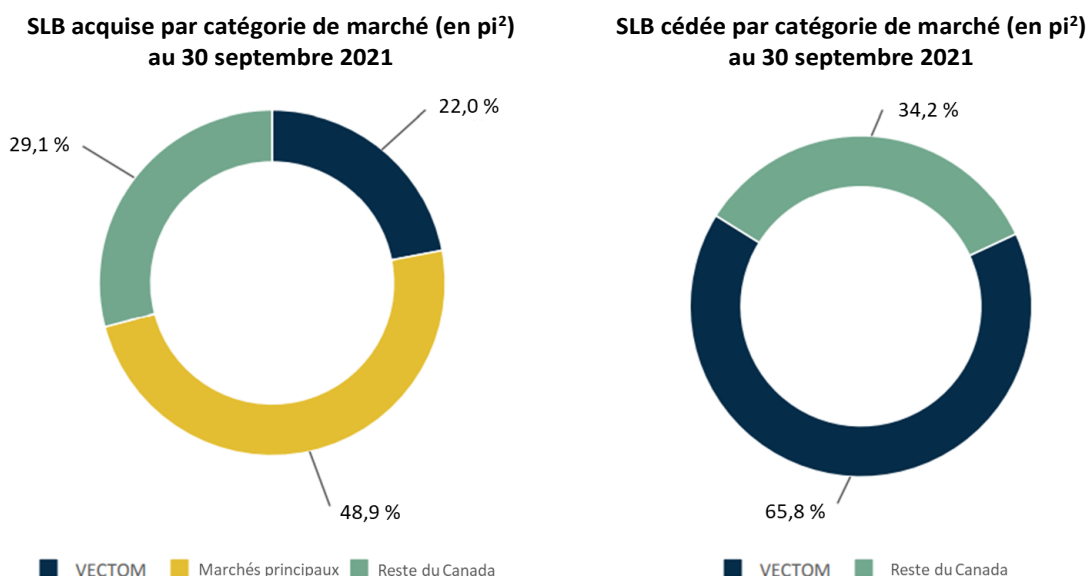
	Immeubles appartenant à Crombie			Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total
	Immeubles de placement	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel		
Immeubles comparables	270	—	270	—	270
Ajustements					
Acquisitions – 2021	7	1	9	—	9
Acquisitions – 2020	3	2	5	—	5
Autres ¹⁾	3	3	6	1	7
Aménagements importants en cours et achevés ²⁾	4	1	4	3	7
	17	7	24	4	28
Total	287	7	294	4	298

- 1) Le poste « Autres » comprend les immeubles de placement désignés à des fins de repositionnement, les parcelles de terrains incluses dans les immeubles en cours d'aménagement, ou encore les immeubles détenus en coentreprise dont l'aménagement important n'est pas en cours.
- 2) Les aménagements importants en cours et achevés comprennent :
- l'immeuble commercial de Davie Street (immeuble de placement);
 - le centre commercial Avalon Mall (immeuble de placement);
 - le Belmont Market, immeuble commercial et de bureaux (immeuble de placement);
 - le CTC de Pointe-Claire (immeuble de placement);
 - le CTC de Calgary (immeuble en cours d'aménagement);
 - l'immeuble résidentiel de Davie Street (détenu en coentreprise);
 - l'immeuble Le Duke (détenu en coentreprise);
 - l'immeuble Bronte Village (détenu en coentreprise).

L'immeuble de Davie Street a fait l'objet d'un aménagement commercial (détenu par Crombie) et résidentiel (détenu en coentreprise). L'immeuble de Davie Street est traité comme deux immeubles, l'un étant un immeuble de placement (commerce de détail) et l'autre, un aménagement important achevé (immeuble locatif résidentiel) détenu par l'entremise de 1600 Davie Limited Partnership Joint Venture (immeubles supplémentaires détenus en coentreprise – aménagements importants en cours et achevés).

Acquisitions et cessions stratégiques

Au 30 septembre 2021, la SLB attribuable à Crombie totalisait 18,2 millions de pieds carrés, contre 17,7 millions de pieds carrés au 30 septembre 2020. L'augmentation nette de quelque 500 000 pieds carrés de la SLB s'explique par la prise en compte d'une superficie d'aménagement de 379 000 pieds carrés dans la SLB et par des acquisitions de 323 000 pieds carrés. Ces ajouts ont été partiellement neutralisés par des cessions totalisant 152 000 pieds carrés.



Acquisitions stratégiques

Au moyen d'acquisitions stratégiques et choisies d'actifs de grande qualité, principalement des biens immobiliers ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, Crombie entend continuer de rehausser la qualité globale de son portefeuille dans les marchés urbains et les marchés de catégorie supérieure. Les acquisitions de Crombie visent à ajouter une valeur stratégique au portefeuille ainsi qu'à générer une forte croissance des FPAEA^(*) et de la VAN. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a réalisé l'acquisition de sept immeubles productifs et de deux immeubles en cours d'aménagement pour un prix d'achat total de 62 887 \$, compte non tenu des coûts de transaction et de clôture. Ces acquisitions ont ajouté 228 000 pieds carrés aux immeubles productifs et présentent un potentiel de densification future de la SLB de Crombie. Six des neuf acquisitions sont situées dans VECTOM et les marchés principaux, ce qui renforce la présence de Crombie dans ces marchés, conformément à notre stratégie. Les trois autres acquisitions sont des immeubles ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers et sont situées dans les marchés du Reste du Canada.

REVUE DU PORTFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
-------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie	Nombre d'immeubles de placement	Propriété			Prix ¹⁾	
						Participation	pi ²			
Premier trimestre de 2021										
10 février 2021	Grand Bay Plaza	Grand Bay, N.-B.	Partie liée	Productif de revenus	1	100	%	26 000	3 242	\$
26 février 2021	Harvester Road	Burlington, Ont.	Tiers	Immeubles en cours d'aménagement	—	100	%	—	6 400	
18 mars 2021	Henderson Highway	Winnipeg, Man.	Partie liée	Productif de revenus	1	100	%	24 000	6 300	
18 mars 2021	Sargent Avenue	Winnipeg, Man.	Partie liée	Productif de revenus	1	100	%	33 000	7 800	
25 mars 2021	Tamarack	Edmonton, Alb.	Partie liée	Productif de revenus	1	100	%	50 000	5 260	
26 mars 2021	Alpine Avenue	Winnipeg, Man.	Partie liée	Productif de revenus	1	100	%	55 000	15 600	
29 mars 2021	Coldwater Road	Coldwater, Ont.	Tiers	Productif de revenus	1	100	%	16 000	1 690	
					6			204 000	46 292	
Deuxième trimestre de 2021										
10 juin 2021	CTC de Calgary	Calgary, Alb.	Tiers	Immeubles en cours d'aménagement	—	100	%	—	11 885	
Troisième trimestre de 2021										
6 juillet 2021	Highland Street	Haliburton, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100	%	24 000	4 710	
Total des acquisitions pour la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021					7			228 000	62 887	\$
Total des acquisitions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020					1			29 000	9 390	\$

1) Les prix sont présentés compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture.

Cessions stratégiques

Depuis des années, Crombie s'efforce d'optimiser son portefeuille au moyen de cessions conventionnelles d'actifs non essentiels et à croissance lente et de partenariats novateurs. Dans le cadre de notre stratégie de redéploiement des capitaux par des cessions de valeur égale ou supérieure à la juste valeur établie selon les IFRS, nous affectons le produit ainsi obtenu au financement des projets d'aménagement important, à l'accroissement de la concentration de Crombie dans VECTOM et les marchés principaux ainsi qu'à d'autres occasions à valeur élevée, parmi lesquelles le soutien de la croissance d'Empire sur les marchés urbains, l'accélération du commerce électronique et les aménagements importants à usage mixte. Cette stratégie de cession s'est traduite par une réduction de nos emprunts hypothécaires en vigueur et, de ce fait, par la croissance de notre bassin d'actifs non grevés.

				Propriété			
		Nombre d'immeubles de placement				Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ¹⁾	
Date	Immeuble		Participation		pi ²		Prix
Premier trimestre de 2021							
Total des cessions selon une participation de 100 %	Deux immeubles commerciaux autonomes et un centre commercial	3	100 %		30 000 ²⁾	937 \$	41 970 \$
Troisième trimestre de 2021							
Total des cessions selon une participation de 100 %	Un centre commercial	1	100 %		28 000	872	15 000
Total des cessions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021		4			58 000	1 809 \$	56 970 \$
Total des cessions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020		—			—	— \$	1 000 \$

1) Reflète le montant réel du résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour l'ensemble de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Le résultat d'exploitation net réel total tiré des immeubles en 2021 pour tous les immeubles cédés a été de 454 \$ avant les cessions, selon nos résultats consolidés.

2) Une superficie totale de 33 000 pieds carrés pour un des immeubles cédés a été sortie de la SLB au deuxième trimestre de 2020, puisque l'immeuble était destiné à un réaménagement.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

4. REVUE DE L'EXPLOITATION

Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location

Le taux d'occupation et les activités de réservation pour le portefeuille, par catégorie de marché et catégorie d'actif, se détaillent comme suit pour le trimestre clos le 30 septembre 2021 :

	Locaux occupés (pi ²)					30 septembre 2021	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total des locaux réservés (pi ²)	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2021	Acquisitions (cessions) nettes	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres change- ments ²⁾					
VECTOM	5 225 000	12 000	345 000	(1 000)	4 000	5 585 000	99,6 %	10 000	5 595 000	99,7 %
Marchés principaux	4 381 000	99 000	124 000	(17 000)	(125 000)	4 462 000	94,5 %	80 000	4 542 000	96,2 %
Reste du Canada	7 310 000	47 000	184 000	(40 000)	(82 000)	7 419 000	93,9 %	31 000	7 450 000	94,3 %
Total	16 916 000	158 000	653 000	(58 000)	(203 000)	17 466 000	95,8 %	121 000	17 587 000	96,5 %

	Locaux occupés (pi ²)					30 septembre 2021	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total des locaux réservés (pi ²)	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2021	Acquisitions (cessions) nettes	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres change- ments ²⁾					
Commercial	14 384 000	158 000	269 000	(47 000)	(149 000)	14 615 000	95,8 %	79 000	14 694 000	96,3 %
Bureaux	849 000	—	53 000	(11 000)	(54 000)	837 000	87,6 %	42 000	879 000	92,0 %
Industriel à vocation commerciale	1 683 000	—	331 000	—	—	2 014 000	100,0 %	—	2 014 000	100,0 %
Total	16 916 000	158 000	653 000	(58 000)	(203 000)	17 466 000	95,8 %	121 000	17 587 000	96,5 %

- 1) Les nouvelles locations comprennent les nouveaux baux ainsi que les agrandissements des immeubles existants.
- 2) Les autres changements comprennent les modifications apportées aux baux existants, les résiliations et les renoncements de baux, les faillites ainsi que les certificats de mesurage.
- 3) Les locaux réservés représentent des contrats de location pour l'occupation future de locaux qui, à l'heure actuelle, sont vacants. La direction est d'avis que le fait de fournir de telles informations, accompagnées des échéances des baux, permet une présentation plus équilibrée de tous les locaux vacants.

Le pourcentage global des locaux loués (occupés et réservés) a augmenté, passant de 95,3 % au 30 septembre 2020 à 96,5 % au 30 septembre 2021. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a enregistré une augmentation nette découlant des acquisitions d'une superficie de 158 000 pieds carrés, soit moins que la SLB de 170 000 pieds carrés découlant des acquisitions nettes en raison de locaux inoccupés dans un immeuble acquis. Crombie a enregistré également un excédent des nouvelles locations par rapport aux échéances de baux de 595 000 pieds carrés.

Les locations dans les immeubles en cours d'aménagement important prises en compte dans la superficie occupée se sont poursuivies au cours des neuf premiers mois de 2021, de nouveaux baux visant une superficie d'environ 382 000 pieds carrés étant pris en compte dans le taux d'occupation financier des immeubles commerciaux Avalon Mall (89,6 %), Belmont Market (89,1 %), Davie Street Retail (100,0 %) et du CTC de Voilà par IGA (100,0 %).

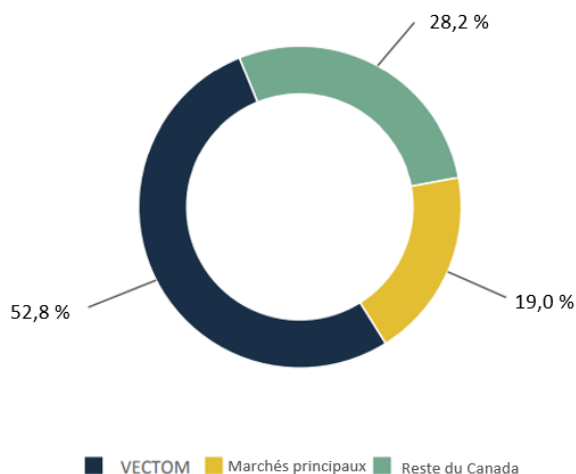
Le pourcentage de locaux loués dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux s'élève à 96,3 % au 30 septembre 2021, en hausse par rapport à 95,2 % au 30 septembre 2020. Le pourcentage de locaux loués dans des immeubles à bureaux s'élève à 92,0 % au 30 septembre 2021, en hausse par rapport à 89,8 % au 30 septembre 2020. Cette hausse est essentiellement attribuable à la signature d'un bail visant 49 000 pieds carrés dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux à Halifax, en Nouvelle-Écosse.

Le pourcentage de locaux loués dans les immeubles industriels à vocation commerciale de 100,0 % au 30 septembre 2021 est resté stable par rapport à 100,0 % au 30 septembre 2020. Les immeubles industriels à vocation commerciale assurent une stabilité grâce à une solide croissance du REN et à des baux de longue durée, et ils offrent aussi des possibilités de croissance du fait de leur présence accrue dans le commerce électronique. Au premier trimestre de 2021, le CTC de Voilà par IGA à Montréal et le satellite de Voilà by Sobeys à The Queensway Commons à Toronto ont été pris en compte dans le taux d'occupation financier.

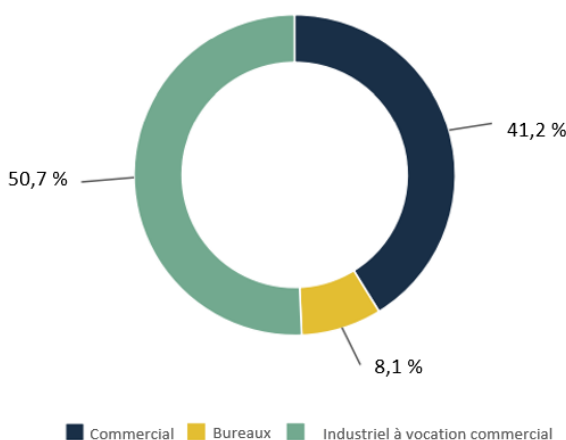
Dans notre portefeuille d'immeubles productifs, le loyer minimal annuel moyen pondéré par pied carré occupé s'est établi à 16,91 \$ au 30 septembre 2021, contre 16,78 \$ au 30 septembre 2020. Cette augmentation de 0,8 % est attribuable aux nouveaux baux (compte tenu des locaux en cours d'aménagement), aux hausses de loyer dans le cadre des baux existants et aux hausses de loyer découlant des modernisations, facteurs partiellement annulés par l'augmentation de la superficie de locaux à bureaux occupés par des locataires versant des loyers moyens moindres. La hausse reflète aussi l'engagement stratégique envers le rehaussement de la qualité du portefeuille par la cession d'actifs non essentiels à faible croissance, ainsi que le rendement positif des projets de modernisation avec Empire.

Nouvelles locations

Nouvelles locations par catégorie de marché (pi²)
au 30 septembre 2021



Nouvelles locations par catégorie d'actif (pi²)
au 30 septembre 2021



Les nouveaux baux ont fait augmenter la superficie occupée de 653 000 pieds carrés au 30 septembre 2021, à un tarif moyen pour la première année de 21,13 \$ le pied carré.

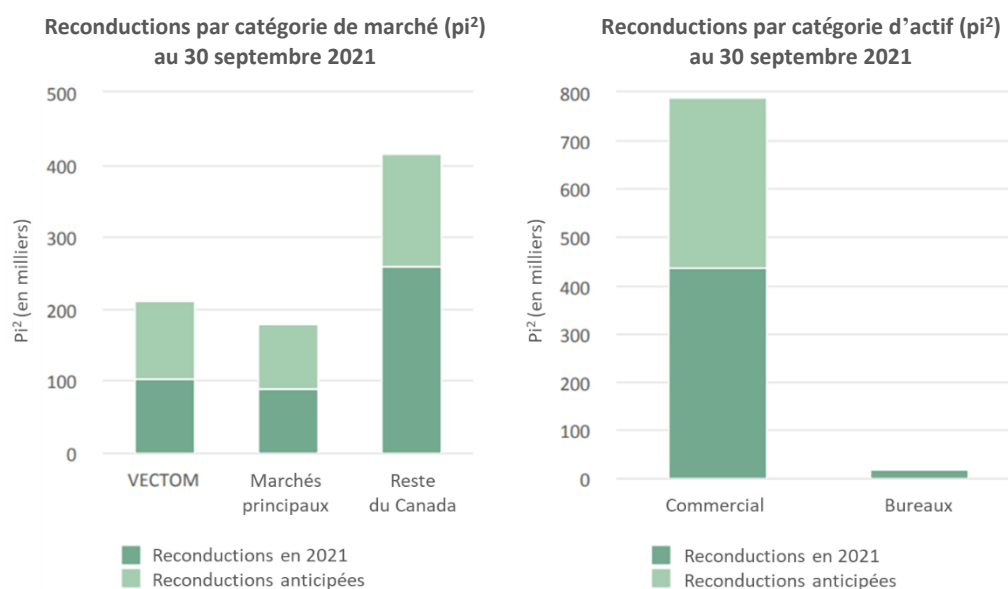
Crombie s'attache à accroître sa présence dans VECTOM et les marchés principaux. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, 71,8 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 469 000 pieds carrés, ont été conclus sur ces marchés.

Sur les marchés du Reste du Canada, de nouveaux baux visant une superficie de 184 000 pieds carrés ont été conclus. La vaste majorité des locaux inoccupés du portefeuille se trouve sur ce marché; Crombie est toutefois satisfait des nouveaux baux conclus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021.

Au 30 septembre 2021, des locaux représentant une SLB de 121 000 pieds carrés étaient réservés à un tarif moyen pour la première année de 20,70 \$ le pied carré, la prise de possession par les locataires étant attendue au cours de 2021 et en 2022. VECTOM et les marchés principaux représentent une superficie réservée de 90 000 pieds carrés, dont 47 000 pieds carrés réservés à des bureaux dans notre complexe Scotia Square à Halifax, en Nouvelle-Écosse.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Activités de reconduction de baux



Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, les activités de reconduction de baux pour notre portefeuille se sont établies comme suit :

	Trimestre clos le 30 septembre 2021			Période de neuf mois close le 30 septembre 2021		
	pi²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance	pi²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance
Reconductions en 2021	116 000	18,89 \$	3,7 %	452 000	17,50 \$	3,7 %
Reconductions anticipées	71 000	22,30 \$	3,7 %	356 000	18,88 \$	2,7 %
Total	187 000	20,18 \$	3,7 %	808 000	18,11 \$	3,2 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux de commerce de détail d'une superficie de 187 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 3,7 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Cette croissance est d'abord attribuable à des reconductions visant des locaux de 157 000 pieds carrés dans des centres commerciaux, assorties d'une augmentation de 4,1 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les écarts sur reconductions sont établis en fonction de la première année et ils ne tiennent pas compte des hausses de loyer qui peuvent entrer en vigueur pendant la durée du bail. Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pour la durée des reconductions, Crombie enregistre une hausse de 5,7 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2021.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux de commerce de détail d'une superficie de 789 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 3,3 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Cette croissance est d'abord attribuable à des reconductions visant des locaux de 626 000 pieds carrés dans des centres commerciaux, assorties d'une augmentation de 3,6 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Des reconductions visant des locaux à bureaux de 19 000 pieds carrés ont été réalisées, assorties d'une hausse de 2,3 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, le portefeuille de Crombie fait montre de stabilité alors qu'environ 48,5 % des reconductions de baux ont été conclues dans VECTOM et les marchés principaux. La croissance totale des reconductions reflète les reconductions dans VECTOM visant une superficie de 212 000 pieds carrés à un tarif moyen pour la première année de 25,56 \$ le pied carré, soit une augmentation de 2,9 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Sur les marchés principaux, des reconductions visant une superficie de 180 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 4,6 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance ont été conclues à un tarif moyen pour la première année de 18,77 \$ le pied carré. Les reconductions visant la superficie restante de 416 000 pieds carrés ont été conclues dans le Reste du Canada à un tarif moyen pour la première année de 14,02 \$ le pied carré, soit une augmentation de 2,8 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie affiche une augmentation de 6,4 % du tarif moyen sur la durée des reconductions par rapport au tarif de location des baux venant à échéance, en regard d'une augmentation de 3,2 % du tarif moyen pour la première année par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Crombie gère les échéances des baux de façon proactive, tirant parti des possibilités de reconduire les baux avant l'échéance. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, des reconductions visant une superficie d'environ 356 000 pieds carrés concernaient des baux échéant au cours d'exercices ultérieurs.

Échéance des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2021, le nombre de baux venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le loyer moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	Loyer moyen par pi ² à l'échéance
2021	150	499 000	2,7 %	15,74 \$
2022	220	1 033 000	5,7 %	15,22
2023	155	685 000	3,8 %	19,39
2024	169	830 000	4,6 %	18,72
2025	141	1 142 000	6,3 %	16,20
2026	132	967 000	5,3 %	16,91
2027	90	848 000	4,7 %	18,24
2028	57	714 000	3,9 %	17,29
2029	95	1 098 000	6,0 %	19,25
2030	48	644 000	3,5 %	16,73
Par la suite	336	9 127 000	50,0 %	20,41
Total	1 593	17 587 000	96,5 %	18,95 \$

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

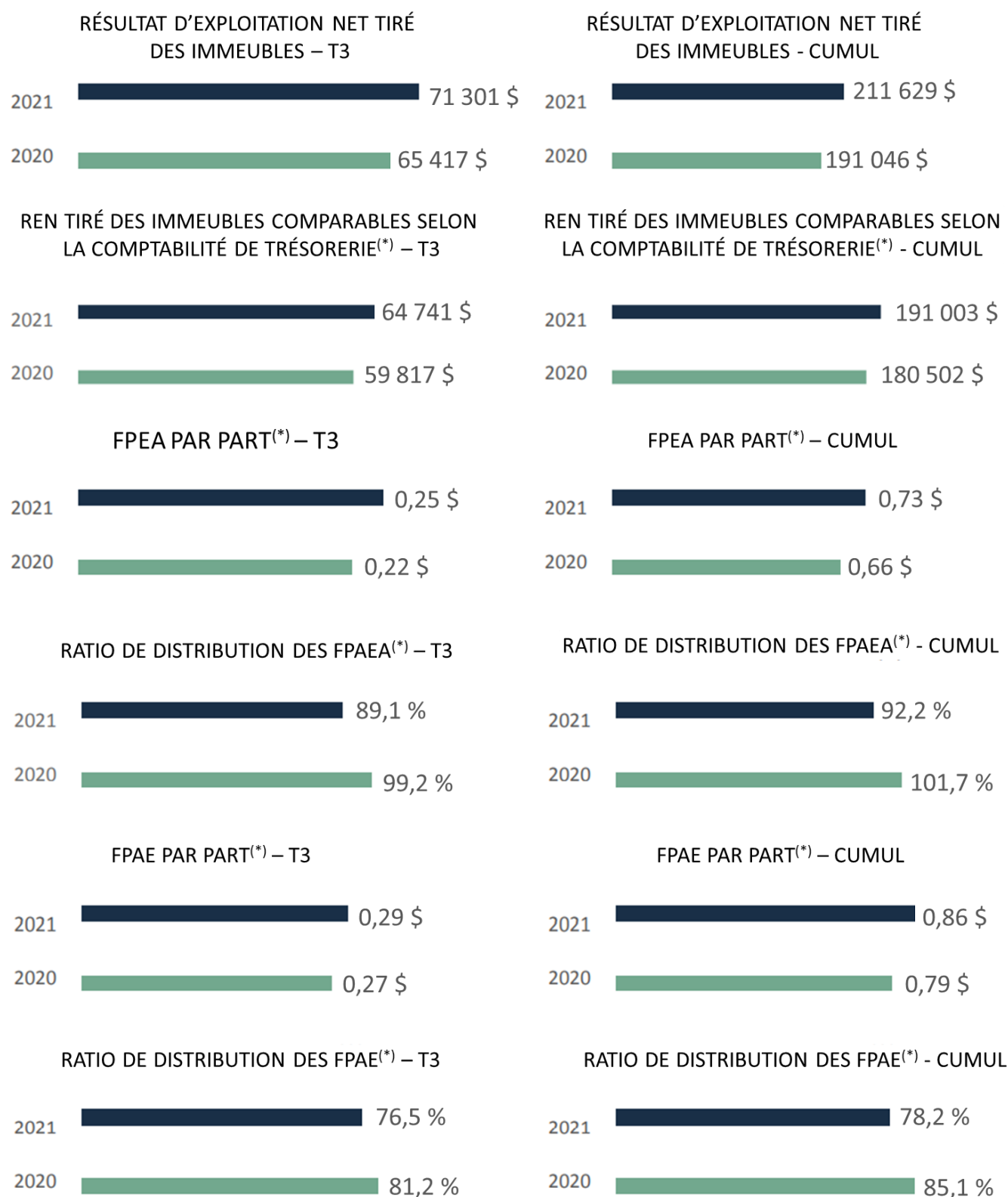
Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2021, le nombre de baux d'Empire venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le loyer moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	Loyer moyen par pi ² à l'échéance
2021	8	42 000	0,2 %	15,29 \$
2022	11	203 000	1,1 %	7,53
2023	3	8 000	— %	32,12
2024	2	68 000	0,4 %	13,60
2025	7	255 000	1,4 %	13,34
2026	15	347 000	1,9 %	14,00
2027	10	335 000	1,8 %	14,09
2028	9	307 000	1,7 %	15,68
2029	17	596 000	3,3 %	16,40
2030	8	294 000	1,6 %	13,62
Par la suite	208	7 925 000	43,5 %	20,34
Total	298	10 380 000	56,9 %	18,89 \$

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

2) Un bail d'Empire, portant sur une superficie d'environ 4 000 pieds carrés, est pris en compte dans l'occupation réservée.

5. REVUE FINANCIÈRE



REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Produits tirés des immeubles	101 517 \$	92 920 \$	8 597 \$	305 060 \$	291 673 \$	13 387 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	30 216	27 503	(2 713)	93 431	100 627	7 196
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 301	65 417	5 884	211 629	191 046	20 583
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70,2 %	70,4 %	(0,2) %	69,4 %	65,5 %	3,9 %
Autres éléments :						
Profit (perte) sur la cession d'immeubles de placement	2 619	—	2 619	13 763	(829)	14 592
Dépréciation d'immeubles de placement	(1 239)	—	(1 239)	(1 239)	(2 100)	861
Dotation aux amortissements	(19 109)	(18 465)	(644)	(56 958)	(56 061)	(897)
Frais généraux et frais d'administration	(5 728)	(5 069)	(659)	(18 119)	(15 048)	(3 071)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(23 070)	(22 250)	(820)	(70 149)	(66 896)	(3 253)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(923)	101	(1 024)	(2 256)	339	(2 595)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	23 851	19 734	4 117	76 671	50 451	26 220
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(36 578)	(35 202)	(1 376)	(107 922)	(105 091)	(2 831)
(Charges financières) produits financiers – variation de la juste valeur des instruments financiers	291	(187)	478	(1 954)	1 530	(3 484)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 436) \$	(15 655) \$	3 219 \$	(33 205) \$	(53 110) \$	19 905 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,15 \$	0,12 \$	0,03 \$	0,48 \$	0,32 \$	0,16 \$
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	164 382	158 196	6 186	161 300	157 182	4 118
Distributions par part aux porteurs de parts	0,22 \$	0,22 \$	— \$	0,67 \$	0,67 \$	— \$

Autres mesures de la performance non conformes aux PCGR

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	64 741 \$	59 817 \$	4 924 \$	191 003 \$	180 502 \$	10 501 \$
FPAE ^(*)	47 830 \$	43 327 \$	4 503 \$	138 084 \$	123 545 \$	14 539 \$
FPAE ^(*) par part – de base	0,29 \$	0,27 \$	0,02 \$	0,86 \$	0,79 \$	0,07 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*) (%)	76,5 %	81,2 %	4,7 %	78,2 %	85,1 %	6,9 %
FPAEA ^(*)	41 052 \$	35 494 \$	5 558 \$	117 064 \$	103 284 \$	13 780 \$
FPAEA ^(*) par part – de base	0,25 \$	0,22 \$	0,03 \$	0,73 \$	0,66 \$	0,07 \$
Ratio de distribution des FPAEA ^(*) (%)	89,1 %	99,2 %	10,1 %	92,2 %	101,7 %	9,5 %

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 4 117 \$, ou 20,9 %, par rapport au troisième trimestre de 2020 en raison surtout de l'augmentation de 2 273 \$ des produits tirés des aménagements achevés, de 954 \$ des produits tirés des acquisitions et de 615 \$ des produits tirés des reconductions et des nouveaux baux, d'un profit de 2 619 \$ à la cession d'immeubles de placement et d'une réduction de 1 239 \$ de la provision pour créances douteuses découlant de la diminution du risque lié aux recouvrements au troisième trimestre de 2021. La hausse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été partiellement annulée par une perte de valeur de 1 239 \$ comptabilisée au titre d'un immeuble commercial au cours du trimestre du fait d'une cession partielle à venir, qui devrait être réalisée en décembre 2021. En outre, la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence a été supérieure de 1 024 \$ aux produits pour la période correspondante de 2020 en raison des résultats d'exploitation tirés des projets d'aménagement résidentiel dont les produits sont en voie de stabilisation. Les charges financières ont augmenté de 820 \$ en raison surtout de la diminution de 579 \$ des intérêts incorporés aux projets d'aménagement et d'un montant de 484 \$ attribuable à l'ajout de nouveaux emprunts non garantis depuis le troisième trimestre de 2020.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 26 220 \$, ou 52,0 % pour l'exercice à ce jour. Le profit à la cession d'immeubles de placement s'est accru de 14 592 \$ à la suite de cessions d'immeubles au premier et au troisième trimestres de 2021, et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté de 20 583 \$ par suite de la réduction de la provision pour créances douteuses de 10 070 \$ découlant de la diminution du risque lié aux recouvrements en 2021, de nouveaux revenus provenant des aménagements achevés de 5 936 \$ et des acquisitions de 2 585 \$. La hausse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été partiellement annulée par l'augmentation de 3 253 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation découlant, pour 2 971 \$, de l'ajout de nouveaux emprunts hypothécaires et emprunts non garantis, ainsi que de la diminution de 1 488 \$ des intérêts incorporés aux coûts des aménagements, et par l'augmentation de 3 071 \$ des frais généraux et frais d'administration découlant principalement d'une hausse du cours des parts et de son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts de 4 951 \$. En outre, la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence s'est chiffrée à 2 256 \$ pour la période, comparativement à un profit de 339 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 en raison des résultats d'exploitation de projets d'aménagement dont les produits sont en voie de stabilisation.

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles

La direction utilise le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie (REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)) en tant que mesure de la performance, puisqu'il reflète les entrées de trésorerie générées par les immeubles d'une période à l'autre. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion, à partir de la page 57, pour une analyse plus détaillée du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*).

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 301 \$	65 417 \$	5 884 \$	211 629 \$	191 046 \$	20 583 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(2 326)	(3 266)	940	(7 488)	(7 076)	(412)
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie ¹⁾	5 187	4 752	435	14 562	12 990	1 572
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	74 162	66 903	7 259	218 703	196 960	21 743
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	948	906	42	3 613	3 174	439
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	8 473	6 180	2 293	24 087	13 284	10 803
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	9 421	7 086	2 335	27 700	16 458	11 242
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	64 741 \$	59 817 \$	4 924 \$	191 003 \$	180 502 \$	10 501 \$

1) Se reporter à la rubrique « Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires » du présent rapport de gestion pour une ventilation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

La progression du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*) au troisième trimestre, est de 8,2 % comparativement à la même période de 2020. Après ajustements pour tenir compte des incidences de la COVID-19, elle est de 2,0 % comparativement aux résultats ajustés de la période correspondante de 2020. Pour l'exercice à ce jour, la progression du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*) s'est établie à 1,5 %, après ajustement pour exclure les incidences de la COVID-19, par rapport aux résultats ajustés de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les immeubles qui dégagent un résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie et qui sont en cours d'aménagement ou dont les travaux d'aménagement ont été récemment terminés. Les variations du résultat d'exploitation net tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie, d'une période à l'autre, sont touchées par la date de début et de fin de chaque projet d'aménagement. La nature et l'étendue des projets d'aménagement ont une incidence parfois minime, parfois plus notable, sur les activités d'exploitation. Par conséquent, la comparaison des résultats d'exploitation liés à l'aménagement d'une période à l'autre n'est pas nécessairement significative. Le réaménagement d'Avalon Mall a été substantiellement achevé au quatrième trimestre de 2020 et son résultat d'exploitation net compte tenu des répercussions de la COVID-19 est inclus dans le tableau ci-dessus au titre des immeubles en cours d'aménagement.

Le tableau suivant présente le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*), par catégorie d'actif et catégorie de marché :

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2021	2020	Écart	%	2021	2020	Écart	%
Commercial ¹⁾	58 626 \$	54 192 \$	4 434 \$	8,2 %	173 301 \$	163 040 \$	10 261 \$	6,3 %
Bureaux	3 117	2 657	460	17,3 %	8 768	8 607	161	1,9 %
Industriel à vocation commerciale ²⁾	2 998	2 968	30	1,0 %	8 934	8 855	79	0,9 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	64 741 \$	59 817 \$	4 924 \$	8,2 %	191 003 \$	180 502 \$	10 501 \$	5,8 %

- 1) Les immeubles commerciaux comprennent notre important portefeuille d'immeubles de commerce de détail et rendent compte de quelques immeubles supplémentaires comportant des locaux de commerce de détail et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.
- 2) Les immeubles industriels à vocation commerciale comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto (100 %), à Montréal (50 %) et à Calgary (50 %), ainsi qu'une installation satellite détenue par Crombie à Toronto (100 %).

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2021	2020	Écart	%	2021	2020	Écart	%
VECTOM	22 216 \$	21 159 \$	1 057 \$	5,0 %	65 846 \$	63 307 \$	2 539 \$	4,0 %
Marchés principaux	18 291	15 941	2 350	14,7 %	53 399	48 787	4 612	9,5 %
Reste du Canada	24 234	22 717	1 517	6,7 %	71 758	68 408	3 350	4,9 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	64 741 \$	59 817 \$	4 924 \$	8,2 %	191 003 \$	180 502 \$	10 501 \$	5,8 %

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

L'augmentation de 4 924 \$, ou 8,2 %, du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie par rapport au troisième trimestre de 2020 tient principalement à la réduction de 1 471 \$ de la provision pour créances douteuses découlant de la réduction du risque lié aux recouvrements au troisième trimestre de 2021, des taux d'occupation élevés et à l'augmentation de 513 \$ des loyers supplémentaires attribuables aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles. Après ajustement pour retrancher les incidences de la COVID-19 estimées par la direction, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 2,0 % par rapport à la même période de 2020.

Comparativement au troisième trimestre de 2020, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté de 5 884 \$ et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, de 7 259 \$. Outre les facteurs qui ont influé sur le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, la progression est attribuable à la hausse de 3 227 \$ des loyers tirés des nouveaux aménagements et des acquisitions.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

Pour l'exercice à ce jour, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 5,8 % comparativement à la même période de 2020, en raison surtout de la réduction de 5 720 \$ de la provision pour créances douteuses liée aux immeubles comparables découlant de la réduction du risque lié aux recouvrements en 2021, de la hausse du taux d'occupation et de l'augmentation de 1 644 \$ des produits tirés de la résiliation de baux. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*), après ajustement pour exclure les incidences de la COVID-19 estimées par la direction, s'est chiffré à 191 928 \$, en hausse de 1,5 % par rapport aux résultats ajustés de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Pour l'exercice à ce jour, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté de 20 583 \$ et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, de 21 743 \$ comparativement à ceux de la même période de 2020, essentiellement pour les mêmes raisons que le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, ainsi qu'en raison d'une augmentation de 8 521 \$ des produits tirés des projets d'aménagement terminés et des acquisitions.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Fonds provenant des activités d'exploitation (FPAE)^(*)

Crombie adhère aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») (livre blanc de février 2019) pour ce qui est du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation^(*). Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion, à partir de la page 57, pour une analyse plus détaillée des fonds provenant des activités d'exploitation.

Le rapprochement des FPAE pour les trimestres et les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 436) \$	(15 655) \$	3 219 \$	(33 205) \$	(53 110) \$	19 905 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 187	4 752	435	14 562	12 990	1 572
Perte (profit) sur la cession d'immeubles de placement	(2 619)	—	(2 619)	(13 763)	829	(14 592)
Dépréciation d'immeubles de placement	1 239	—	1 239	1 239	2 100	(861)
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	18 758	18 159	599	55 922	55 133	789
Amortissement des immeubles de placement inclus dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	737	22	715	1 426	67	1 359
Versements de capital liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	57	56	1	167	163	4
Frais de location interne	620	604	16	1 860	1 812	48
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	36 578	35 202	1 376	107 922	105 091	2 831
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(291)	187	(478)	1 954	(1 530)	3 484
FPAE ^(*) établis d'après les recommandations de la REALPAC	47 830 \$	43 327 \$	4 503 \$	138 084 \$	123 545 \$	14 539 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	164 382	158 196	6 186	161 300	157 182	4 118
FPAE ^(*) , par part – de base	0,29 \$	0,27 \$	0,02 \$	0,86 \$	0,79 \$	0,07 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*) (%)	76,5 %	81,2 %	4,7 %	78,2 %	85,1 %	6,9 %

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

L'augmentation des FPAE résulte principalement de l'augmentation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles (hausse de 5 884 \$ d'un trimestre à l'autre) attribuable à l'augmentation de 3 227 \$ des produits tirés des projets d'aménagement terminés et des acquisitions, au taux d'occupation élevé, à une augmentation de 573 \$ des produits tirés des modernisations et à une réduction de 1 239 \$ de la provision pour créances douteuses découlant de la réduction du risque lié aux recouvrements au troisième trimestre de 2021. Ces facteurs ont été partiellement annulés par la perte de 923 \$ sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, comparativement à un profit de 101 \$ pour le même trimestre de 2020 attribuable aux résultats d'exploitation tirés des projets d'aménagement résidentiel dont les produits sont en voie de stabilisation, et à une augmentation de 820 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation découlant de l'ajout de nouveaux emprunts non garantis depuis le troisième trimestre de 2020 ainsi que de la diminution des intérêts incorporés aux aménagements. Les frais généraux et frais d'administration ont en outre augmenté de 659 \$ en raison principalement de la création de nouveaux postes et des promotions accordées depuis le troisième trimestre de 2020.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

Pour l'exercice à ce jour, les FPAE ont augmenté principalement en raison de l'augmentation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles (hausse de 20 583 \$ par rapport à la même période de 2020) attribuable à la réduction importante de la provision pour créances douteuses de 10 070 \$ découlant de la réduction du risque lié aux recouvrements en 2021, à une augmentation de 8 521 \$ des produits tirés des aménagements achevés et des acquisitions et à une augmentation de 2 433 \$ des produits tirés des résiliations de baux. La hausse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été partiellement annulée par l'augmentation de 3 253 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation découlant de l'ajout de nouveaux emprunts hypothécaires et emprunts non garantis et de la baisse des intérêts incorporés aux aménagements, ainsi que par l'augmentation de 3 071 \$ des frais généraux et frais d'administration essentiellement attribuable à l'incidence de la hausse du cours des parts sur les régimes de rémunération fondée sur des parts, contrebalancée en partie par des coûts de cessation d'emploi de 1 509 \$ au deuxième trimestre de 2020. En outre, la perte sur les placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence s'est chiffrée à 2 256 \$ pour la période, comparativement à un profit de 339 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, en raison des résultats d'exploitation des projets d'aménagement résidentiels dont les produits sont en voie de stabilisation.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (FPAEA)^(*)

Crombie adhère aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») (livre blanc de février 2019) pour ce qui est du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés^(*). Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR », du présent rapport de gestion, à partir de la page 57, pour une analyse plus détaillée.

Le rapprochement des FPAEA pour les trimestres et les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2021 et 2020 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
FPAE ^(*) établis d'après les recommandations de la REALPAC	47 830 \$	43 327 \$	4 503 \$	138 084 \$	123 545 \$	14 539 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des swaps efficaces	—	—	—	—	510	(510)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(2 326)	(3 266)	940	(7 488)	(7 076)	(412)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire inclus dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	191	—	191	365	—	365
Frais de location interne	(620)	(604)	(16)	(1 860)	(1 812)	(48)
Dépenses d'entretien au pied carré	(4 023)	(3 963)	(60)	(12 037)	(11 883)	(154)
FPAEA ^(*) établis d'après les recommandations de la REALPAC	41 052 \$	35 494 \$	5 558 \$	117 064 \$	103 284 \$	13 780 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	164 382	158 196	6 186	161 300	157 182	4 118
FPAEA ^(*) par part – de base	0,25 \$	0,22 \$	0,03 \$	0,73 \$	0,66 \$	0,07 \$
Ratio de distribution des FPAEA ^(*) (%)	89,1 %	99,2 %	10,1 %	92,2 %	101,7 %	9,5 %

Pour un complément d'information sur les dépenses d'entretien de Crombie, se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

La hausse des FPAEA est essentiellement attribuable aux facteurs expliquant l'évolution des FPAE décrits ci-dessus.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

La hausse des FPAEA est essentiellement attribuable aux facteurs expliquant l'évolution des FPAE décrits ci-dessus.

Distributions aux porteurs de parts

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

Crombie a structuré ses actifs et ses activités de façon à ce que cela lui permette de satisfaire aux critères définis dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relatifs à la définition d'un FPI. La direction de Crombie et ses conseillers ont effectué un examen complet de la structure organisationnelle et des activités de Crombie afin d'appuyer l'assertion selon laquelle Crombie répondait aux critères d'un FPI au cours de l'exercice 2020 et continuera d'y répondre. Puisque les critères en question s'appliquent tout au long de l'année d'imposition, le statut de Crombie pour un exercice donné ne peut être déterminé qu'à la fin de l'exercice.

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

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Distributions aux porteurs de parts	21 610 \$	20 805 \$	805 \$	63 771 \$	62 106 \$	1 665 \$
Distributions aux porteurs de parts de catégorie B comportant droit de vote ¹⁾	14 968	14 397	571	44 151	42 985	1 166
Total des distributions	36 578 \$	35 202 \$	1 376 \$	107 922 \$	105 091 \$	2 831 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*)	76,5 %	81,2 %	4,7 %	78,2 %	85,1 %	6,9 %
Ratio de distribution des FPAEA ^(*)	89,1 %	99,2 %	10,1 %	92,2 %	101,7 %	9,5 %

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

Conformément aux exigences de l'Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects, le tableau suivant décrit les écarts entre le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et les distributions en trésorerie, conformément aux lignes directrices énoncées dans l'Instruction générale.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	23 851 \$	19 734 \$	4 117 \$	76 671 \$	50 451 \$	26 220 \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(36 578)	(35 202)	(1 376)	(107 922)	(105 091)	(2 831)
Insuffisance du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par rapport aux distributions payées et à payer	(12 727) \$	(15 468) \$	2 741 \$	(31 251) \$	(54 640) \$	23 389 \$

Les distributions mensuelles versées pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 ont été financées par les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des emprunts contractés sur la facilité de crédit renouvelable.

Le 15 octobre 2021, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 31 octobre 2021 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2021 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2021.

Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires

Les avantages incitatifs accordés aux locataires sont amortis selon le mode linéaire sur la durée des baux existants, l'amortissement étant présenté en réduction du produit tiré des immeubles. Crombie investit à l'occasion dans des projets de modernisation d'immeubles créateurs de valeur qui entraînent la modification des modalités des contrats de location. Ces investissements sont amortis sur la durée des baux et présentés en réduction de l'augmentation connexe du produit tiré des immeubles.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Amortissement des avantages incitatifs standard accordés aux locataires	2 947 \$	3 041 \$	94 \$	8 131 \$	8 300 \$	169 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sous forme de modernisations	2 240	1 711	(529)	6 431	4 690	(1 741)
Total de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 187 \$	4 752 \$	(435) \$	14 562 \$	12 990 \$	(1 572) \$

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Frais généraux et frais d'administration

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Salaires et avantages du personnel	2 992 \$	2 376 \$	(616) \$	7 732 \$	9 793 \$	2 061 \$
Rémunération fondée sur des parts ¹⁾	1 663	1 292	(371)	5 961	1 010	(4 951)
Honoraires professionnels	331	464	133	1 459	1 234	(225)
Coûts liés au statut de société ouverte	215	381	166	956	1 058	102
Loyers et charges d'occupation	176	138	(38)	419	436	17
Autres	351	418	67	1 592	1 517	(75)
Frais généraux et frais d'administration	5 728 \$	5 069 \$	(659) \$	18 119 \$	15 048 \$	(3 071) \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	5,6 %	5,5 %	(0,1) %	5,9 %	5,2 %	(0,7) %

1) La rémunération fondée sur des parts englobe la rémunération des salariés et des fiduciaires.

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

L'augmentation pour le trimestre est surtout attribuable à la hausse de 616 \$ des salaires et avantages du personnel résultant de nouveaux postes et de promotions depuis le troisième trimestre de 2020. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu de l'incidence de la rémunération fondée sur des parts, se sont chiffrés à 1 663 \$ et représentent 4,0 % des revenus tirés des immeubles.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

Pour l'exercice à ce jour, l'augmentation est principalement attribuable à la hausse du cours des parts de Crombie et à son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts, qui a donné lieu à une augmentation des coûts de 4 951 \$. L'augmentation a été atténuée par la baisse de 2 061 \$ des salaires et avantages du personnel découlant des économies réalisées en 2021 du fait du réalignement organisationnel au deuxième trimestre de 2020 et du coût de 1 509 \$ des indemnités de cessation d'emploi engagé au cours de ce trimestre. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu de l'incidence de la rémunération fondée sur des parts, se sont chiffrés à 5 961 \$ et représentent 4,0 % des revenus tirés des immeubles.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Emprunts hypothécaires à taux fixe	12 315 \$	12 341 \$	26 \$	37 336 \$	36 880 \$	(456) \$
Facilités de crédit à terme et à taux variable, renouvelables et remboursables à vue	588	842	254	1 538	2 936	1 398
Intérêts incorporés	(879)	(1 458)	(579)	(2 556)	(4 044)	(1 488)
Billets de premier rang non garantis	9 909	9 425	(484)	30 377	27 862	(2 515)
Revenu d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(145)	(97)	48	(404)	(292)	112
Intérêts sur les obligations locatives	523	460	(63)	1 533	1 383	(150)
Charges financières	22 311	21 513	(798)	67 824	64 725	(3 099)
Amortissement des charges de financement différées	759	737	(22)	2 325	2 171	(154)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	23 070 \$	22 250 \$	(820) \$	70 149 \$	66 896 \$	(3 253) \$

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

La hausse de 798 \$ des charges financières s'explique principalement par la réduction des intérêts capitalisés sur les immeubles en cours d'aménagement de 579 \$ et par l'augmentation des coûts de 484 \$ attribuable à l'ajout de nouveaux emprunts hypothécaires et emprunts non garantis, déduction faite du rachat de billets non garantis, depuis le troisième trimestre de 2020. Ces facteurs sont partiellement compensés par la diminution de 254 \$ des intérêts sur les emprunts courants en raison de l'encours moyen moins élevé des facilités de crédit pour la période.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

La hausse de 3 099 \$ des charges financières est essentiellement attribuable aux mêmes facteurs que celle du troisième trimestre.

Dotation aux amortissements et pertes de valeur

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie dépassait leur valeur comptable de 1 156 002 \$ au 30 septembre 2021 (772 797 \$ au 30 septembre 2020). Crombie applique la méthode du coût aux fins de la comptabilisation des immeubles de placement, et les augmentations de la juste valeur par rapport à la valeur comptable ne sont pas comptabilisées avant leur réalisation lors de la cession ou de la décomptabilisation d'immeubles, tandis qu'une perte de valeur, le cas échéant, est comptabilisée individuellement par immeuble lorsque les circonstances indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Amortissement des immeubles comparables ^(*)	16 330 \$	16 497 \$	167 \$	48 898 \$	49 438 \$	540 \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	2 779	1 968	(811)	8 060	6 623	(1 437)
Dotation aux amortissements	19 109 \$	18 465 \$	(644) \$	56 958 \$	56 061 \$	(897) \$
Perte de valeur	1 239 \$	— \$	(1 239) \$	1 239 \$	2 100 \$	861 \$

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

L'augmentation de 644 \$ de la dotation aux amortissements s'explique principalement par le début, au premier trimestre de 2021, de l'amortissement des immeubles en cours d'aménagement substantiellement achevés du CTC de Pointe-Claire et de l'Avalon Mall, soit une augmentation de 569 \$ par rapport au troisième trimestre de 2020.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

L'augmentation de 897 \$ de la dotation aux amortissements depuis le début de l'exercice s'explique principalement par l'amortissement des immeubles en cours d'aménagement substantiellement achevés du CTC de Pointe-Claire et de l'Avalon Mall, qui s'est traduit par une augmentation de 1 796 \$. Elle a été en partie contrebalancée par l'amortissement accéléré attribuable à la démolition partielle d'un immeuble sur le site de l'Avalon Mall au premier trimestre de 2020.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2021, Crombie a comptabilisé une perte de valeur de 1 239 \$ sur un immeuble. Cette perte de valeur est attribuable à une cession partielle à venir, dont la réalisation est prévue en décembre 2021. La perte de valeur a été déterminée comme étant le montant de l'excédent de la valeur comptable, établie selon la méthode de la comptabilisation à la valeur d'acquisition, sur la valeur recouvrable de cet immeuble. La valeur recouvrable a été déterminée comme étant la juste valeur de l'immeuble, définie comme la valeur la plus élevée entre l'avantage économique tiré de l'utilisation continue du bien et le prix de vente diminué des coûts de la vente. Pour calculer l'avantage tiré de l'utilisation continue du bien, Crombie a utilisé la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimatifs, déterminée au moyen d'un taux d'actualisation fondé sur le risque associé à l'immeuble.

6. AMÉNAGEMENTS

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie, dont l'objectif est d'accroître la VAN, les flux de trésorerie et la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'est attaché à évaluer et à entreprendre des aménagements à usage mixte importants dans certains immeubles pour lesquels les coûts supplémentaires au titre de l'aménagement dépassent 50 000 \$ et dont l'aménagement peut inclure une combinaison d'usages résidentiels, commerciaux et (ou) industriels à vocation commerciale (les « aménagements importants »). L'analyse qui suit des activités d'aménagement de Crombie contient des renseignements prospectifs. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » du présent rapport de gestion, à partir de la page 60, pour de plus amples renseignements sur ces énoncés et sur les risques et incertitudes connexes.

Crombie est en mesure de faire fructifier sensiblement son portefeuille actuel de 30 immeubles visés par un aménagement important sur un horizon temporel d'une quinzaine d'années. Crombie tire parti du fait que la plupart de ces immeubles génèrent des revenus importants (FPAE et FPAEA) lorsqu'il demande les diverses approbations, exerce différents droits et entreprend les travaux préparatoires requis avant le démarrage de chaque projet d'aménagement important. Dans l'ensemble, Crombie dégage à l'heure actuelle un ratio du résultat d'exploitation net par rapport au coût des actifs existants d'environ 4,8 % (5,2 % au 30 septembre 2020) à l'égard des immeubles dont la construction n'est pas encore commencée.

Crombie entretient une relation stratégique avec Empire. La majorité de nos immeubles en cours d'aménagement ont actuellement Empire comme locataire pilier. Notre relation stratégique nous permet de faire fructifier et de réaliser le passage de l'état actuel des immeubles en exploitation à la construction et l'aménagement de chacun des sites visés, et ce, selon des modalités mutuellement acceptables.

Crombie procédera à la planification et à la réalisation des aménagements importants soit seul, soit avec des partenaires, en vue de mener à bien l'aménagement des immeubles à usage mixte en mettant l'accent sur les commerces de détail assortis d'un magasin d'alimentation comme locataire pilier et, lorsque c'est possible, des logements locatifs résidentiels principalement à vocation spécifique afin d'assurer la diversification et la croissance des produits. Nous estimons qu'il s'agit de la meilleure approche pour favoriser l'accroissement de la VAN et des FPAEA. Crombie pourrait à l'occasion conclure des ententes de partenariats visant des projets d'aménagement afin de partager les connaissances, les risques et l'expertise en matière d'aménagement. Dans certains cas, des logements résidentiels en copropriété pourront également être envisagés, comme le seront d'autres usages (par exemple, industriel à vocation commerciale) en vue de satisfaire aux exigences des municipalités ou de saisir les possibilités sur le marché. Crombie peut également, au besoin, monétiser sa valeur de densité en vendant certains droits d'antenne ou des logements locatifs à vocation spécifique à des tiers plutôt que de procéder à l'aménagement ou après les travaux d'aménagement.

Aménagements achevés

Le tableau qui suit résume les projets qui ont été substantiellement achevés au cours du trimestre. Crombie considère qu'un projet est substantiellement achevé lorsque les jalons importants sont atteints et (ou) lorsque les coûts engagés pour le projet dépassent 90 % du total des coûts du projet.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2021, Crombie avait substantiellement achevé les immeubles en cours d'aménagement important ci-dessous :

Immeuble	RMR	Usage	Propriété	SLB commerciale achevée	Pourcentage loué de la SLB commerciale	SLB résidentielle achevée	Appartements disponibles à la location ²⁾	Appartements loués	% d'appartements loués
Le Duke ¹⁾	Montréal	Mixte	50 %	26 000	96 %	241 000	207	57	28 %

1) Les coûts totaux du projet Le Duke sont estimés à 59 000 \$ et les rendements attendus se situent entre 5,4 % et 5,8 %.

2) 207 des 387 appartements de l'immeuble Le Duke sont actuellement disponibles à la location.

Ce projet a atteint le stade de l'achèvement substantiel, ce qui réduit le risque de construction résiduel associé à l'aménagement. Le risque résiduel concerne principalement la stabilisation de la location des unités inoccupées au loyer du marché et les modifications possibles des loyers du marché en vigueur. Le fait de ne pas réussir à stabiliser la location aux loyers du marché actuellement en vigueur pourrait avoir une incidence négative sur les rendements attendus pour ce projet d'aménagement.

La SLB estimée à l'achèvement est fondée sur les normes de mesure de superficie applicables et calculée d'après les plans et dessins internes et à l'aide d'études du volume externes selon le cas. La SLB indiquée dans le tableau qui précède correspond à la densité totale du projet.

Le total des coûts estimatifs du projet comprend les coûts liés à la possession des terrains destinés à l'aménagement, selon le cas, déduction faite des réductions attribuables à la cession de terrains et de droits d'antenne. Le total des coûts du projet estimatifs englobe le coût des terrains pour les immeubles productifs existants lors du transfert dans les immeubles en cours d'aménagement, les coûts de construction essentiels et accessoires, les incitatifs accordés aux locataires, les frais de location externes, les charges financières, les intérêts incorporés et les autres coûts de possession, comme les coûts de construction et coûts de personnel incorporés et les impôts fonciers. Pour calculer ces coûts, Crombie emploie ses connaissances internes et des ressources professionnelles externes, selon le cas.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Le REN annuel estimatif est calculé d'après le loyer annuel stabilisé de la première année pour chaque locataire, en supposant un taux d'occupation de 100 %. Ces estimations sont établies en fonction des loyers du marché, de la connaissance du marché que possède Crombie ou d'études de marché externes dans le cas des locaux actuellement inoccupés.

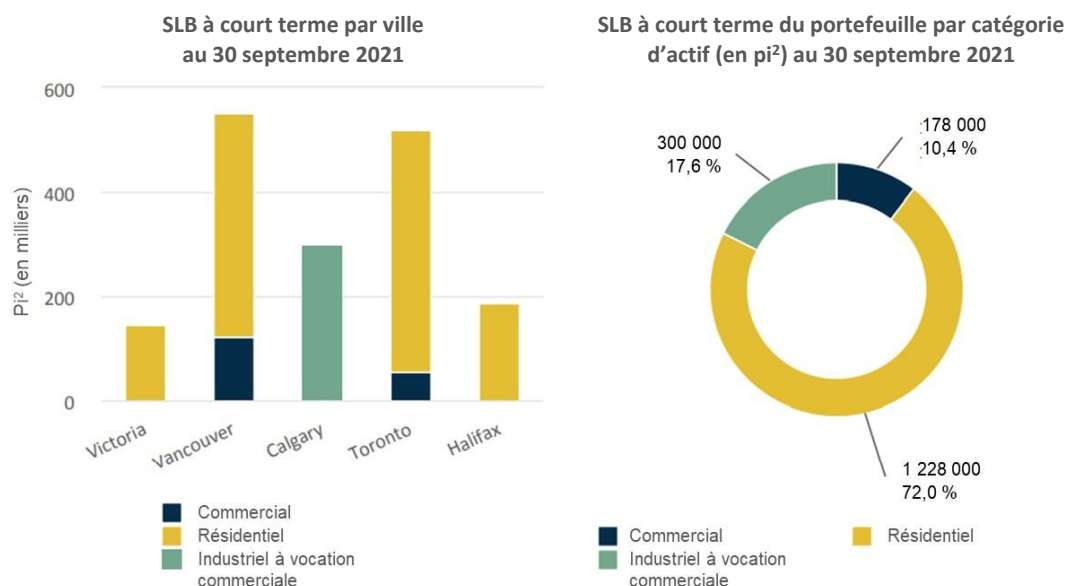
Carnet de projets d'aménagement

Crombie a déterminé 30 projets d'aménagement important au 30 septembre 2021 (34 projets au 30 septembre 2020) assortis d'un coût prévisionnel total révisé lié à l'aménagement de l'ordre de 4 600 000 \$ à 6 500 000 \$ (de 4 600 000 \$ à 6 400 000 \$ au 30 septembre 2020). Crombie pourrait conclure une coentreprise ou d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement, selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie et doit atteindre les seuils économiques exigés. En collaboration avec son partenaire stratégique Empire, la direction de Crombie évalue continuellement et classe par ordre de priorité les occasions d'aménagement qui favorisent la croissance de la VAN et des FPAEA, notamment le réaménagement à haute densité en milieu urbain, les nouveaux immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, les installations industrielles à vocation commerciale vouées au commerce électronique et la densification de l'utilisation des terrains.

Au cours du trimestre, le projet d'aménagement Toronto East a été ajouté au carnet de projets d'aménagement à moyen terme. En outre, l'immeuble Brunswick Place (à Halifax), dont le zonage autorise l'usage mixte et résidentiel intensif a été transféré des projets à long terme vers les projets à moyen terme en raison des vigoureux fondamentaux du marché du centre-ville d'Halifax.

Projets à court terme

Comme Crombie aura bientôt achevé ses premiers projets d'aménagement importants, une modification de la présentation des projets d'aménagement a été instaurée en 2021. Afin de mettre l'accent sur l'horizon temporel de la prochaine vague d'aménagements, Crombie est passé d'une répartition entre les projets actifs et futurs à une présentation en trois catégories fondée sur l'horizon temporel. Les projets à court terme font l'objet d'un engagement financier ou devraient le faire d'ici deux ans. Les projets à moyen terme ont un échéancier d'engagement de deux à cinq ans et les projets à long terme devraient faire l'objet d'un engagement d'ici cinq à quinze ans. Crombie a six projets dans la catégorie à court terme.



REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Le tableau ci-dessous fournit des renseignements supplémentaires sur les projets d'aménagement à court terme de Crombie.

Immeuble	Ville	% de participation	Densité totale du projet			Nombre d'unités résidentielles
			SLB commerciale à l'achèvement des travaux	SLB industrielle à vocation commerciale	SLB résidentielle à l'achèvement des travaux	
Bronte Village ¹⁾	Toronto	50 %	54 000	—	466 000	480
3 ^e CTC de Voilà (Calgary) ¹⁾	Calgary	100 %	—	300 000	—	—
Westhill on Duke	Halifax	100 %	—	—	188 000	280
1780 East Broadway (Broadway et Commercial)	Vancouver	50 % ²⁾	124 000	—	429 000	670
Belmont Market - Phase II	Victoria	100 %	—	—	145 000	200
Penhorn Lands ³⁾	Halifax	50 %	—	—	—	—
Total pour les aménagements à court terme			178 000	300 000	1 228 000	1 630

1) Ces projets font l'objet d'un engagement financier et sont en cours d'aménagement actif.

2) Crombie détiendra 100 % du volet commercial de cet aménagement.

3) L'aménagement visant un terrain de 26 acres au Penhorn Mall (Halifax), en Nouvelle-Écosse, porte sur le changement de zonage et la vente ou l'aménagement de lots multifamiliaux subdivisés. Compte tenu de la participation éventuelle d'un tiers, l'investissement potentiel pourrait porter sur plus de 900 appartements et représenter des dépenses d'aménagement importantes.

La SLB estimée à l'achèvement est fondée sur les normes de mesure de superficie applicables et calculée d'après les plans et dessins internes et à l'aide d'études du volume externes selon le cas.

Mise à jour sur les projets à court terme

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

Type : commercial/résidentiel

Participation : 50 %

Avancement des travaux : Les travaux de construction des immeubles sis au 125 et au 133 Bronte Road ont progressé de manière significative au dernier trimestre. L'immeuble du 125 Bronte, qui représente la moitié des 480 appartements disponibles, a accueilli ses premiers locataires au troisième trimestre. Les finitions intérieures des appartements se poursuivent au 133 Bronte et sont en bonne voie pour un achèvement substantiel au quatrième trimestre de 2021. Selon la quote-part de Crombie, le coût du projet s'élève à 139 000 \$ et les rendements estimatifs se situent entre 5,4 % et 6,0 %. Selon la quote-part de Crombie, les coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement de Bronte Village se chiffrent à 12 000 \$.

Le total des coûts estimatifs pour Bronte Village comprend les coûts liés à la possession des terrains destinés à l'aménagement, déduction faite du produit tiré de la cession de terrains et de droits d'antenne, le cas échéant. Le total des coûts estimatifs englobe le coût des terrains transférés au coût pour les immeubles productifs existants lors du transfert dans les immeubles en cours d'aménagement, les coûts de construction essentiels et accessoires, les avantages incitatifs accordés aux locataires, les frais de location externes, les charges financières, les intérêts incorporés et les autres coûts de possession, comme les coûts de construction et coûts de personnel incorporés et les impôts fonciers. Pour calculer ces coûts, Crombie emploie ses connaissances internes et des ressources professionnelles externes, selon le cas. Le coût en capital des projets comporte des incertitudes, et les estimations des coûts des projets comprennent des réserves en cas de dépassement du coût en capital dans le cours normal des activités. Traditionnellement, ces réserves reflètent des dépassements du coût en capital de l'ordre de 5 % à 10 %.

Le REN annuel estimatif pour Bronte Village est calculé d'après le loyer annuel stabilisé de la première année pour chaque locataire, en supposant un taux d'occupation de 100 %. Ces estimations sont établies en fonction des loyers contractuels, de la connaissance du marché que possède Crombie ou d'études de marché externes. Les hypothèses relatives aux produits sont assujetties à des incertitudes et les estimations tiennent compte de provisions pour les risques liés aux produits ou au moment de la stabilisation des produits. Traditionnellement, un risque lié aux produits de l'ordre de 5 % est raisonnable pour les projets habituels, et les évaluations typiques contiennent une provision pour locaux inoccupés.

3^e CTC de Voilà, Calgary, Alberta

Type : industriel à vocation commerciale

Participation : 100 %

Avancement du projet : Le CTC de Voilà à Calgary est le troisième centre de traitement des commandes d'épicerie en ligne d'Empire au Canada soutenu par la plateforme d'épicerie en ligne à la fine pointe du secteur d'Ocado. Crombie a conclu l'acquisition du site de 25 acres en juin 2021, les travaux de viabilisation du site et de fondation sont presque terminés et l'érection de la structure d'acier du bâtiment est en cours. La SLB industrielle à vocation commerciale de ce projet totalisera quelque 300 000 pieds carrés.

Westhill on Duke, Halifax, Nouvelle-Écosse

Type : résidentiel

Participation : 100 %

Avancement du projet : Westhill on Duke est un projet planifié de 280 appartements locatifs résidentiels au centre-ville de Halifax, dans le complexe Scotia Square à usage mixte (commerces de détail, bureaux et hôtel). Une demande d'aménagement a été soumise au service d'urbanisme de la municipalité régionale d'Halifax vers la fin de 2020. La consultation du public devrait commencer à la mi-novembre 2021 et l'approbation du projet est prévue pour le début de 2022. Le projet devrait pouvoir démarrer au milieu de 2022.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

1780 East Broadway (Broadway & Commercial), Vancouver, Colombie-Britannique

Type : commercial/résidentiel

Participation : 100 % commerce de détail, 50 % résidentiel et bureaux

Avancement du projet : East Broadway est un projet de réaménagement à usage mixte important sur un terrain de 2,43 acres situé dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Une demande de changement de zonage à l'étude par la ville de Vancouver porte sur une combinaison d'immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, de logements locatifs et de copropriétés de faible hauteur. Crombie s'attend à ce que le changement de zonage soit effectué en 2022 et à ce que la construction commence à la mi-2023.

Belmont Market – Phase II, Victoria, Colombie-Britannique

Type : résidentiel

Participation : 100 %

Avancement du projet : Le Belmont Market – Phase II envisage l'aménagement d'environ 200 unités résidentielles sur le terrain restant de 75 000 pieds carrés dans la zone d'aménagement Belmont Market. Le zonage du terrain est adéquat et l'aménagement pourrait démarrer à la mi-2022.

Penhorn Lands, Halifax, Nouvelle-Écosse

Type : aménagement de terrain / résidentiel

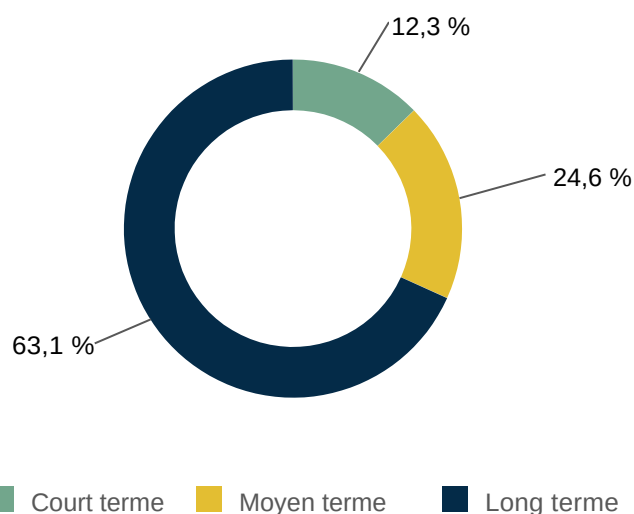
Participation : 50 %

Avancement du projet : Crombie poursuit sa collaboration avec Clayton Developments Limited, son partenaire de projets d'aménagement, afin de réaliser un projet d'aménagement à usage mixte de 26 acres sur cet emplacement de premier choix. Le projet devrait être approuvé à la mi-2022 et la vente des terrains devait commencer à la fin de 2022.

Total des projets d'aménagement potentiels

En plus des projets à court terme, Crombie gère activement son carnet de projets pour s'assurer qu'il dispose d'un inventaire de projets stable. Le tableau qui suit présente le total des estimations des coûts des projets, par catégorie, au 30 septembre 2021.

Dépenses d'aménagement de Crombie selon l'horizon temporel des projets



Horizon temporel	Nombre de projets	Selon la quote-part de Crombie (en M\$)		Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
		Total des coûts estimatifs	Total des dépenses à ce jour ¹⁾	
Court terme	6	700 \$ - 800 \$	180 \$	520 \$ - 620 \$
Moyen terme	6	1 200 - 1 600	60	1 140 - 1 540
Long terme	18	2 700 - 4 100	170	2 530 - 3 930
Total des projets	30	4 600 \$ - 6 500 \$	410 \$	4 190 \$ - 6 090 \$

1) Les coûts comprennent l'investissement total de Crombie dans les terrains liés à ces immeubles.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

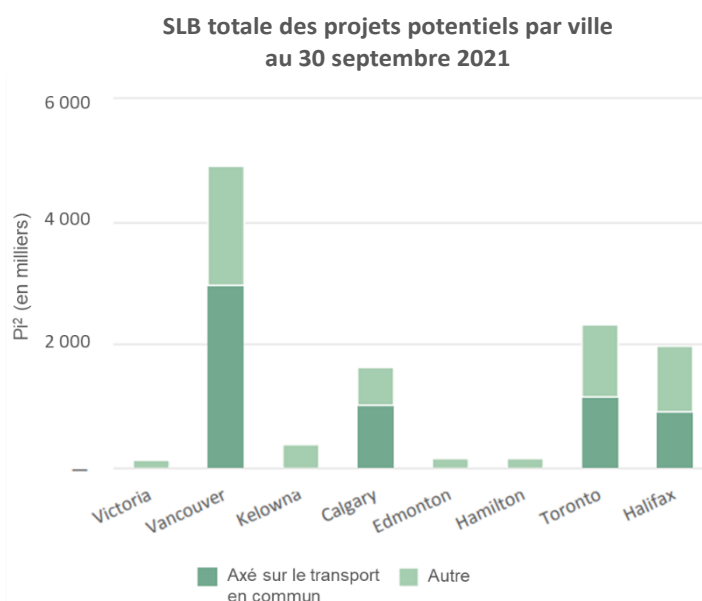
Crombie surveille et évalue en permanence le carnet de projets potentiel afin d'optimiser la création de valeur. Fermement déterminée à assurer la croissance de son carnet de projets, Crombie analyse soigneusement les coûts et les opportunités du marché représentés par le carnet de projets afin de maximiser le REN et la VAN. En raison de la modification de l'orientation et des nouvelles opportunités du carnet de commandes, l'intervalle de coût prévisionnel de notre carnet de projets a été ajusté, passant de 4 400 000 \$ à 6 300 000 \$ au deuxième trimestre à un intervalle de 4 600 000 \$ à 6 500 000 \$ au troisième trimestre.

Le total des coûts estimatifs comprend les coûts liés à la possession des terrains destinés à l'aménagement, déduction faite du produit tiré de la cession de terrains et de droits d'antenne, le cas échéant. Le total des coûts estimatifs englobe le coût des terrains pour les immeubles productifs existants lors du transfert dans les immeubles en cours d'aménagement, les coûts de construction essentiels et accessoires, les incitatifs accordés aux locataires, les frais de location externes, les charges financières, les intérêts incorporés et les autres coûts de possession, comme les coûts de construction et coûts de personnel incorporés et les impôts fonciers. Pour calculer ces coûts, Crombie emploie ses connaissances internes et des ressources professionnelles externes, selon le cas. Le coût en capital des projets comporte des incertitudes, et les estimations des coûts du projet comprennent des réserves en cas de dépassement du coût en capital dans le cours normal des activités. Traditionnellement, ces réserves reflètent des dépassements du coût en capital de l'ordre de 5 % à 10 %.

En ce qui concerne les projets en coentreprise, les partenaires peuvent fournir des estimations que Crombie examine et analyse pour établir ses estimations définitives.

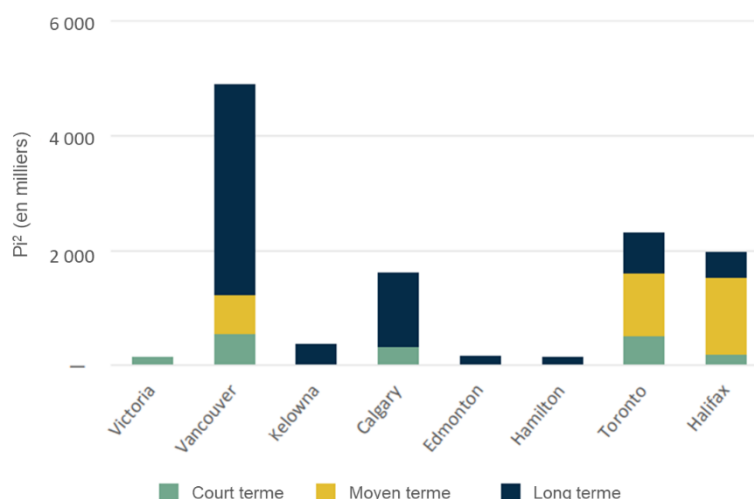
Les estimations et les hypothèses sont examinées et actualisées périodiquement et peuvent faire l'objet de modifications, lesquelles peuvent être importantes. Le total des coûts estimatifs repose sur des hypothèses qui sont actualisées périodiquement à la lumière des plans de site révisés, des soumissions de coûts, des études de marché et des négociations en cours avec les locataires. Ces hypothèses sont fondées sur l'accès aux sites de construction, la disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre, la capacité d'attirer des locataires, la SLB estimative et la composition des locataires, la vente de droits d'antenne, les loyers des locataires, la taille des immeubles ainsi que la disponibilité et le coût du financement de construction. Pour les projets pris individuellement, le calendrier de planification et (ou) d'achèvement est assujéti à des incertitudes, et des retards raisonnables de l'ordre de 10 % sont acceptables dans les paramètres économiques des projets. Les estimations présentées dans le tableau sont jugées raisonnables, mais rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à ces prévisions.

Le carnet de projets actuel de Crombie pourrait s'enrichir d'une SLB commerciale pouvant atteindre 1 356 000 pieds carrés, d'une SLB industrielle à vocation commerciale de 300 000 pieds carrés et d'une SLB résidentielle (qui pourrait comprendre des logements locatifs et des copropriétés) pouvant atteindre 10 021 000 pieds carrés (11 960 unités au maximum).



REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

SLB totale des projets potentiels par ville au 30 septembre 2021



Densité totale des projets potentiels selon l'horizon temporel des projets

Horizon temporel	SLB commerciale	SLB industrielle à vocation commerciale	SLB résidentielle	Nombre d'unités résidentielles
Court terme	178 000	300 000	1 228 000	1 630
Moyen terme	180 000	—	2 940 000	3 510
Long terme	998 000	—	5 853 000	6 820
Total des projets	1 356 000	300 000	10 021 000	11 960

D'après les estimations actuelles de Crombie, les coûts totaux d'aménagement de ces immeubles pourraient varier entre 4 600 000 \$ et 6 500 000 \$ sur les 10 à 15 prochaines années. Crombie pourrait aménager une partie ou la totalité de ces immeubles de manière indépendante ou conclure des coentreprises ou d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement, selon la nature de chaque projet. Chaque projet choisi demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie, et doit atteindre les seuils économiques exigés. À l'heure actuelle, il est impossible de déterminer le calendrier précis de chaque projet. L'échéancier ou l'ampleur de ces projets pourraient changer, ou Crombie pourrait choisir de renoncer à l'aménagement de certains immeubles après avoir mené une étude plus poussée, évalué ses droits et établi des prévisions financières.

Un aspect important de l'établissement d'un programme de développement durable réside dans le fait de soumettre systématiquement et de façon proactive les terrains destinés à des aménagements potentiels au processus d'autorisation afin de faire approuver le zonage. À l'heure actuelle, 8 des 30 aménagements importants potentiels de Crombie sont ciblés pour faire l'objet d'un changement de zonage imminent et en sont à différentes étapes du processus d'autorisation, comme l'indique le tableau suivant.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Projets autorisés de Crombie						
	Nombre de projets	Superficie commerciale estimée ¹⁾	Superficie industrielle à vocation commerciale estimée ¹⁾	Superficie résidentielle estimée ¹⁾	Superficie totale estimée ¹⁾	Nombre d'unités résidentielles ¹⁾
<u>Court terme :</u>						
Zonage obtenu	4	54 000	300 000	799 000	1 153 000	960
Demande soumise ²⁾	2	124 000	—	429 000	553 000	670
Total – court terme	6	178 000	300 000	1 228 000	1 706 000	1 630
<u>Moyen et long terme :</u>						
Zonage obtenu	2	19 000	—	1 152 000	1 171 000	1 520
Total	8	197 000	300 000	2 380 000	2 877 000	3 150

- 1) Les données sur la superficie et les nombres d'unités indiqués dans le tableau sont des estimations et pourraient être modifiés. Les estimations fournies peuvent varier en raison de la conception, des approbations municipales et des conditions du marché.
- 2) La demande de changement de zonage visant un terrain de 26 acres à Penhorn (Halifax), en Nouvelle-Écosse, porte sur le changement de zonage et la vente ou l'aménagement de lots multifamiliaux subdivisés.

Le zonage est établi pour les sites d'aménagement suivants : Bronte Village (Toronto), Westhill on Duke (Halifax), Belmont Market – Phase II (Victoria), Triangle Lands (Halifax), CTC 3 de Voilà (Calgary) et Brunswick Place (Halifax). Des demandes de changement de zonage ont été soumises et sont à l'étude pour Broadway et Commercial (Vancouver) et pour Penhorn Lands (Halifax).

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Le tableau suivant dresse la liste des 30 aménagements importants potentiels et indique certaines des principales caractéristiques de chacun. Ces aménagements potentiels sont classés selon la date de début possible des travaux de construction.

Projets d'aménagements importants potentiels									
	Immeuble existant	RMR	Superficie (en acres)	Axé sur le transport en commun	Locataires actuels	Expansion commerciale éventuelle	Expansion résidentielle éventuelle	Statut d'autorisation	Horizon temporel
1	Bronte Village	Toronto	5,66	non	Sobeys	oui	oui	Zonage obtenu	Court terme
2	3 ^e CTC de Voilà (Calgary)	Calgary	25,00	non	s. o.	oui	non	Zonage obtenu	Court terme
3	Westhill on Duke ¹⁾	Halifax	0,46 ²⁾	oui	s. o.	oui	oui	Zonage obtenu	Court terme
4	Belmont Market - Phase II	Victoria	1,70	non	Terrain	non	oui	Zonage obtenu	Court terme
5	1780 East Broadway (Broadway and Commercial)	Vancouver	2,43	oui	Safeway	oui	oui	Demande soumise	Court terme
6	Penhorn Lands	Halifax	26,12	non	Terrain	oui	oui	Demande soumise	Court terme
7	Park West	Halifax	6,44	non	Commercial	oui	oui	Planification préalable	Moyen terme
8	1170 East 27 Street (Lynn Valley)	Vancouver	2,82	non	Safeway	oui	oui	Planification préalable	Moyen terme
9	Toronto East	Toronto	0,45	oui	Foodland	non	oui	Planification préalable	Moyen terme
10	Brunswick Place	Halifax	0,75 ³⁾	oui	s. o.	oui	oui	Zonage obtenu	Moyen terme
11	McCowan & Ellesmere	Toronto	4,48	oui	FreshCo/ autres locataires	oui	oui	Planification préalable	Moyen terme
12	10355 King George Boulevard – Plusieurs phases	Vancouver	5,07	oui	Safeway	oui	oui	Planification préalable	Moyen terme/ long terme
13	Triangle Lands	Halifax	0,68	non	Terrain	oui	oui	Zonage obtenu	Long terme
14	1818 Centre Street	Calgary	2,18	oui	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
15	3130 Danforth	Toronto	0,79	oui	The Beer Store	oui	oui	Planification préalable	Long terme
16	2733 West Broadway	Vancouver	1,95	oui	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
17	Centennial Parkway	Hamilton	2,75	non	Commercial	oui	oui	Future	Long terme
18	990 West 25 Avenue (King Edward)	Vancouver	1,80	non	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
19	524 Elbow Drive SW (Mission)	Calgary	1,60	non	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
20	Fleetwood	Vancouver	4,45	oui	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
21	Robson Street	Vancouver	1,15	non	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
22	Port Coquitlam	Vancouver	5,31	non	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
23	410, 10 Street NW (Kensington)	Calgary	1,73	oui	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
24	813, 11 Avenue SW (Beltline)	Calgary	2,59	oui	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
25	3410 Kingsway (Kingsway +Tyne)	Vancouver	3,74	oui	Safeway/ autres locataires	oui	oui	Future	Long terme
26	East Hastings	Vancouver	3,30	non	Safeway/ autres locataires	oui	oui	Future	Long terme
27	Bernard Ave	Kelowna	1,83	non	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
28	10930, 82 Avenue (Whyte Ave)	Edmonton	2,44	non	Safeway/ autres locataires	oui	oui	Future	Long terme
29	New Westminster	Vancouver	2,82	non	Safeway	oui	oui	Future	Long terme
30	Brampton Mall	Toronto	8,74	non	Bureau/ commercial	oui	oui	Future	Long terme

1) Westhill on Duke était appelé auparavant Westhill and Scotia Square Residential.

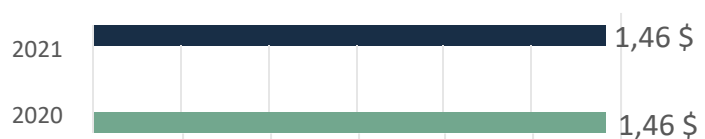
2) Westhill on Duke peut être aménagé par densification de 0,46 acre de la superficie existante de 9,05 acres du Scotia Square.

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

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

7. GESTION DU CAPITAL

JUSTE VALEUR DES ACTIFS NON GREVÉS – T3 (en milliards de dollars)



Nous continuons de réduire le risque et d'accroître notre solidité financière en gérant de façon stratégique la structure de notre capital et en optimisant l'affectation des capitaux de manière à créer de la valeur à long terme pour nos parties prenantes. Notre succès continu repose sur un bilan robuste et des liquidités plus que suffisantes, de même que sur un profil de crédit de qualité supérieure qui procure à la société des assises financières solides et une grande marge de manœuvre financière.

Cadre de gestion du capital

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

L'objectif stratégique de Crombie en matière de gestion du capital comporte trois grandes priorités :

- 1) conserver plusieurs sources de financement par emprunt et par capitaux propres;
- 2) réduire le risque en assurant le financement préalable de ses engagements en capital;
- 3) obtenir des capitaux au coût le plus bas possible à long terme et maintenir l'endettement global à un niveau raisonnable, échelonner les échéances des dettes, réduire au minimum l'exposition à long terme à des niveaux excessifs de dettes à taux variable et conserver des ratios de distribution prudents.

À tout le moins, la structure du capital de Crombie est gérée de sorte que Crombie se conforme aux limites imposées par la déclaration de fiducie, aux critères établis dans la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) relativement à la définition d'un FPI et aux clauses restrictives de la dette existante.

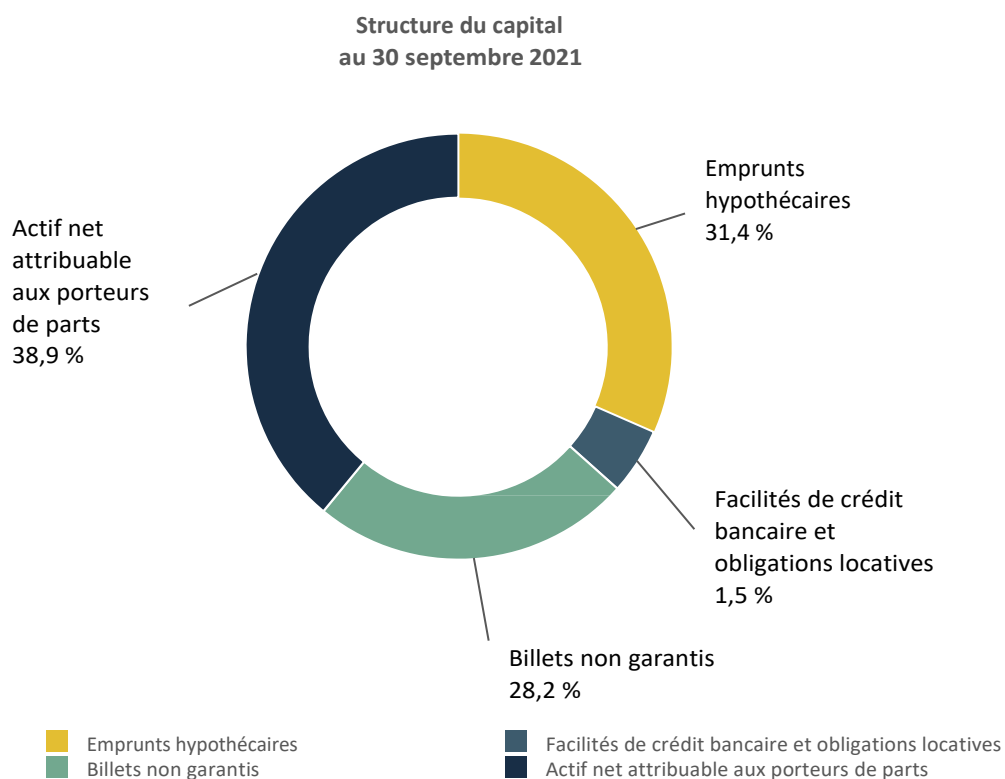
La déclaration de fiducie de Crombie établit les lignes directrices concernant le redéploiement des capitaux de Crombie. La déclaration de fiducie définit le degré minimum de contrôle diligent qui doit être effectué avant l'approbation d'un projet par le conseil. Le conseil de Crombie veille au respect continu de la déclaration de fiducie par le truchement de l'examen et de l'approbation des budgets annuels d'exploitation et d'investissement, de la confirmation annuelle du plan stratégique de Crombie et de l'approbation des projets individuels. Le budget annuel établit en détail les dépenses d'investissement prévues pour un exercice donné et la façon dont elles seront financées, ainsi que les différents indicateurs clés de performance et les effets sur les clauses restrictives liées à la dette. Le conseil fait un suivi de la performance chaque trimestre ou plus souvent au besoin. De plus, le conseil et la direction évaluent périodiquement les fonds affectés non dépensés (c'est-à-dire les besoins en capital non financés des projets partiellement achevés) en tenant compte des liquidités disponibles, des données sur l'endettement et des sources de financement de Crombie.

Crombie prévoit être en mesure de combler la totalité de ses besoins de financement en utilisant tout ou partie de ce qui suit :

- les fonds en caisse;
- les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles;
- les facilités de crédit bancaire;
- le produit tiré de la cession partielle ou intégrale des immeubles de placement non essentiels;
- le financement de construction classique;
- des emprunts hypothécaires assurés par la SCHL sur des immeubles résidentiels;
- des emprunts hypothécaires et des emprunts à terme garantis sur des immeubles non grevés;
- l'émission de billets non garantis de premier rang;
- l'émission de nouvelles parts;
- l'émission de parts aux termes de son régime de réinvestissement des distributions (« RRD »).

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Structure du capital solide



La structure du capital de Crombie comprend les éléments suivants à la valeur comptable, compte tenu des coûts de financement différés selon le cas :

	30 septembre 2021		31 décembre 2020	
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 248 935 \$	31,4 %	1 267 044 \$	32,0 %
Facilités de crédit utilisées	23 410	0,6 %	62 256	1,6 %
Billets de premier rang non garantis	1 121 122	28,2 %	1 121 398	28,3 %
Obligations locatives	35 533	0,9 %	29 914	0,7 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts de FPI Crombie	920 680	23,1 %	881 511	22,3 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	626 617	15,8 %	596 795	15,1 %
	3 976 297 \$	100,0 %	3 958 918 \$	100,0 %

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Données sur la dette

Nous assurons le suivi de notre dette à l'aide de plusieurs données clés, dont les suivantes :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020	30 septembre 2020
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	1 461 775 \$	1 366 258 \$	1 460 152 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾ en pourcentage de la dette non garantie	129,1 %	117,8 %	142,6 %
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)	45,5 %	49,4 %	49,8 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ²⁾	3,8 %	3,9 %	4,1 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*) (D/BAIIA)	8,95 x	9,73 x	9,34 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^(*)	3,13 x	2,77 x	3,03 x

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

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

Crombie a continué d'accroître son bassin d'actifs non grevés, dont la juste valeur est passée de 1 366 258 \$ au 31 décembre 2020 à 1 461 775 \$ au 30 septembre 2021. Cette hausse est principalement attribuable à l'augmentation de la juste valeur des immeubles ainsi qu'aux échéances d'emprunts hypothécaires et aux acquisitions, contrebalancées partiellement par les cessions.

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

Le ratio dette/juste valeur brute^(*) était de 45,5 % au 30 septembre 2021 (45,4 % compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie portés en réduction de la dette), contre 49,4 % au 31 décembre 2020 (48,8 % compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie portés en réduction de la dette). Ce ratio d'endettement est inférieur au ratio maximal de 60 %, ou 65 % compte tenu des débentures convertibles, selon la déclaration de fiducie de Crombie.

La diminution du ratio d'endettement au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 est attribuable à la juste valeur plus élevée des immeubles de placement, à la juste valeur plus élevée des immeubles détenus en coentreprise de Davie Street, Le Duke et Bronte Village, et à la réduction des emprunts en cours. L'augmentation de la juste valeur ne tient pas compte des prévisions concernant l'accroissement supplémentaire de la juste valeur au moment de la stabilisation de nos premiers grands projets d'aménagement. La juste valeur des immeubles de placement s'est accrue de 281 000 \$, ou 5,8 %, depuis le 31 décembre 2020, en raison des acquisitions, des aménagements achevés et de la compression du taux de capitalisation des immeubles ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers. La compression du taux de capitalisation est indiquée dans notre rapport semestriel externe sur les taux de capitalisation.

Pour le calcul du ratio dette/juste valeur brute^(*), la dette s'entend, selon les modalités de la déclaration de fiducie, des obligations au titre des sommes empruntées, y compris les obligations contractées dans le cadre d'acquisitions, à l'exclusion des impôts différés spécifiques exigibles, des fournisseurs et des créiteurs dans le cours normal des activités ainsi que des distributions à payer.

Le ratio dette/juste valeur brute^(*) englobe les immeubles de placement évalués à la juste valeur et les participations dans des immeubles détenus en coentreprise évaluées selon la quote-part de Crombie au moyen de la méthode de la comptabilisation à la juste valeur. Tous les autres éléments de la juste valeur brute sont évalués à la valeur comptable présentée dans les états financiers de Crombie. La méthode utilisée par Crombie pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement tient compte de la capitalisation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles calculée au moyen de taux de capitalisation bisannuels fournis par des évaluateurs immobiliers externes. La majeure partie des immeubles de placement font également l'objet d'évaluations externes indépendantes, suivant une rotation, sur une période d'au plus quatre ans. Les techniques d'évaluation sont décrites plus en détail dans les états financiers audités de Crombie au 31 décembre 2020.

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020, respectivement, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement a fléchi de 0,22 % pour s'établir à 5,64 %. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement », dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 255 903 \$	1 274 304 \$
Billets de premier rang non garantis	1 125 000	1 125 000
Facilité de crédit renouvelable	6 603	17 712
Facilité de crédit d'une entreprise commune	9 807	9 544
Facilité de crédit bilatérale	7 000	35 000
Obligations locatives	35 533	29 914
Total de la dette en cours	2 439 846	2 491 474
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(108)	(283)
Dette ajustée	2 439 738 \$	2 491 191 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 096 000 \$	4 815 000 \$
Autres actifs au coût ¹⁾	110 435	100 206
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 897	63 293
Charges de financement différées	10 846	10 972
Participation dans des coentreprises, à la juste valeur ²⁾	137 047	51 043
Compensation du taux d'intérêt	(108)	(283)
Juste valeur brute	5 363 117 \$	5 040 231 \$
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)	45,5 %	49,4 %

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

2) La participation dans des coentreprises est établie selon la comptabilité à la juste valeur.

Le ratio dette/juste valeur brute^(*), compte tenu de la trésorerie et des équivalents de trésorerie portés en réduction de la dette, était de 45,4 % au 30 septembre 2021 (48,8 % au 31 décembre 2020).

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Ratio dette/BAIIA^(*) ajusté et ratio de couverture du service des intérêts^(*) :

Le tableau qui suit présente un rapprochement des produits tirés des immeubles et du BAIIA ajusté. Le BAIIA ajusté étant une mesure non conforme aux PCGR, il ne doit pas être considéré comme un substitut du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et il n'est pas nécessairement comparable au BAIIA présenté par d'autres entités. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion, à partir de la page 57, pour un complément d'information.

	Trimestres clos les							
	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019
Produits tirés des immeubles	101 517 \$	100 006 \$	103 537 \$	97 060 \$	92 920 \$	96 501 \$	102 252 \$	96 823 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 187	4 840	4 535	4 859	4 752	4 419	3 819	3 598
Produits tirés des immeubles ajustés	106 704	104 846	108 072	101 919	97 672	100 920	106 071	100 421
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(30 216)	(29 814)	(33 401)	(29 245)	(27 503)	(37 887)	(35 237)	(29 852)
Frais généraux et frais d'administration	(5 728)	(7 353)	(5 038)	(5 493)	(5 069)	(6 960)	(3 019)	(5 855)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(923)	(562)	(771)	(411)	101	123	115	(8)
BAIIA ajusté ^(*) (1)	69 837 \$	67 117 \$	68 862 \$	66 770 \$	65 201 \$	56 196 \$	67 930 \$	64 706 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*) (4)	272 586 \$	267 950 \$	257 029 \$	256 097 \$	254 033 \$	256 501 \$	268 979 \$	271 848 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	23 070 \$	23 618 \$	23 461 \$	24 912 \$	22 250 \$	22 006 \$	22 640 \$	22 810 \$
Amortissement des charges de financement différées	(759)	(764)	(802)	(835)	(737)	(683)	(751)	(827)
Amortissement des swaps efficaces	—	—	—	—	—	—	(510)	(356)
Charge d'intérêts ajustée (2)	22 311 \$	22 854 \$	22 659 \$	24 077 \$	21 513 \$	21 323 \$	21 379 \$	21 627 \$
Remboursements du capital de la dette (3)	11 343 \$	11 229 \$	10 548 \$	10 715 \$	10 786 \$	10 395 \$	10 790 \$	12 167 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute ^(*) (5))	2 439 738 \$	2 444 629 \$	2 519 200 \$	2 491 191 \$	2 373 623 \$	2 338 288 \$	2 383 451 \$	2 317 265 \$
Ratio de couverture du service des intérêts ^(*) { (1)/(2) }	3,13 x	2,94 x	3,04 x	2,77 x	3,03 x	2,64 x	3,18 x	2,99 x
Ratio de couverture du service de la dette ^(*) { (1)/[(2)+(3)] }	2,08 x	1,97 x	2,07 x	1,92 x	2,02 x	1,77 x	2,11 x	1,91 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*) { (5)/(4) }	8,95 x	9,12 x	9,80 x	9,73 x	9,34 x	9,12 x	8,86 x	8,52 x

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Profil de la dette

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE JUSQU'À L'ÉCHÉANCE DE LA DETTE – T3



LIQUIDITÉS DISPONIBLES – FACILITÉS DE CRÉDIT INUTILISÉES – T3 (en M\$)



Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie se ventilent comme suit :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 255 492 \$	1 273 674 \$
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti et compensation du taux d'intérêt	411	630
	1 255 903	1 274 304
Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe	(6 968)	(7 260)
Total des emprunts hypothécaires	1 248 935 \$	1 267 044 \$
Partie à long terme	1 000 944 \$	1 139 798 \$
Partie courante	247 991 \$	127 246 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,96 %	3,98 %

À l'occasion, Crombie conclut des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses dettes actuelles ou futures sans modifier le montant en capital sous-jacent (voir la rubrique « Risque de taux d'intérêt »). À l'heure actuelle, Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 110 283 \$.

Billets de premier rang non garantis

Les séries suivantes de débentures de premier rang non garanties étaient en cours au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,962 %	— \$	150 000 \$
Série D	21 novembre 2022	4,066 %	150 000	150 000
Série E	31 janvier 2025	4,802 %	175 000	175 000
Série F	26 août 2026	3,677 %	200 000	200 000
Série G	21 juin 2027	3,917 %	150 000	150 000
Série H	31 mars 2028	2,686 %	150 000	150 000
Série I	9 octobre 2030	3,211 %	150 000	150 000
Série J	12 août 2031	3,133 %	150 000	—
Prime d'émission de la série B non amortie			—	110
Charges de financement différées			(3 878)	(3 712)
Total des billets non garantis de premier rang			1 121 122 \$	1 121 398 \$
Partie à long terme			1 121 122 \$	971 398 \$
Partie courante			— \$	150 000 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré			3,67 %	3,78 %

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Le 12 août 2021, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, pour un montant de 150 000 \$ de billets (de premier rang non garantis) de série J échéant le 12 août 2031. Le produit net du placement a servi à rembourser la dette existante, y compris l'encours des facilités de crédit. Le rendement effectif jusqu'à l'échéance des billets de série J a été évalué à 3,133 % et les billets ont été vendus au prix de 1 000,00 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital. Les intérêts sont payables en versements trimestriels égaux le 12 février et le 12 août.

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

Facilités de crédit

Les montants prélevés sur les facilités de crédit à taux variable au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 s'établissent comme suit :

	Montant disponible	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Facilité de crédit renouvelable	400 000 \$	3,7 ans	6 603 \$	17 712 \$
Facilité de crédit bilatérale non garantie	130 000	1,7 an	7 000	35 000
Facilité de crédit d'une entreprise commune I	7 167	2,6 ans	7 167	7 188
Facilité de crédit d'une entreprise commune II	3 520	3,0 ans	2 640	2 356
Total des facilités de crédit	540 687 \$	2,7 ans	23 410 \$	62 256 \$

La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles. Cette facilité de crédit a été modifiée afin de proroger son échéance au 30 juin 2025. Crombie utilise la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Cette facilité a été renouvelée et son échéance a été prorogée au 30 juin 2023. La facilité de crédit d'une entreprise commune I se compose de facilités d'emprunt à terme et de crédit renouvelable qui sont garanties par des hypothèques de premier rang sur certains immeubles. La facilité de crédit d'une entreprise commune II se compose aussi de facilités d'emprunt à terme et de crédit renouvelable qui sont garanties par des hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles. Crombie et l'autre copropriétaire ont conclu un swap de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer le taux d'intérêt sur les deux facilités de crédit d'une entreprise commune. Les emprunts aux termes de toutes les facilités de crédit peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable.

Pour des renseignements sur les dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable, se reporter à la rubrique « Liquidités disponibles sur les lignes de crédit » du rapport de gestion annuel de 2020.

Au 30 septembre 2021, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 393 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 4 229 \$).

Crombie s'est conformé à toutes les clauses restrictives.

Nos liquidités sont influencées par nos engagements d'emprunt contractuels. Pour les cinq prochains exercices, ces engagements sont les suivants :

	Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre						
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2022	2023	2024	2025	2026	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe – capital et intérêts ²⁾	435 480 \$	85 682 \$	70 888 \$	47 778 \$	35 748 \$	30 569 \$	164 815 \$
Emprunts hypothécaires à taux fixe – échéances	1 025 110	206 408	185 036	234 747	82 872	32 149	283 898
Billets de premier rang non garantis	1 345 676	41 275	186 025	35 176	204 576	226 059	652 565
Fournisseurs et autres créditeurs	113 067	91 385	3 746	2 499	1 487	1 487	12 463
Obligations locatives	154 934	2 994	2 957	2 830	2 761	2 661	140 731
	3 074 267	427 744	448 652	323 030	327 444	292 925	1 254 472
Facilités de crédit	25 054	616	7 579	7 521	9 338	—	—
Total	3 099 321 \$	428 360 \$	456 231 \$	330 551 \$	336 782 \$	292 925 \$	1 254 472 \$

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

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

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Les obligations contractuelles au titre de la dette et les dépenses d'aménagement prévues de Crombie peuvent être financées par les sources de financement suivantes :

- du financement à court terme garanti et non garanti, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible;
- de la réaffectation de capitaux par l'entremise de la cession d'immeubles de placement choisis;
- des emprunts hypothécaires garantis et à terme sur des immeubles non grevés;
- de l'émission de billets non garantis de premier rang supplémentaires;
- de l'émission de nouvelles parts;
- de l'établissement de nouveaux partenariats.

Échéances des emprunts

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

Période de 12 mois se terminant le	Encours des dettes venant à échéance				En pourcentage du total	Remboursements de capital	Total des versements requis	En pourcentage du total
	Emprunts hypothécaires	Billets de premier rang non garantis	Facilités de crédit	Total				
Reste de 2021	74 373 \$	— \$	— \$	74 373 \$	3,4 %	11 173 \$	85 546 \$	3,6 %
31 décembre 2022	159 451	150 000	—	309 451	14,2 %	39 983	349 434	14,5 %
31 décembre 2023	238 384	—	7 000	245 384	11,3 %	33 424	278 808	11,6 %
31 décembre 2024	226 268	—	9 807	236 075	10,9 %	21 635	257 710	10,7 %
31 décembre 2025	30 596	175 000	6 603	212 199	9,8 %	17 751	229 950	9,6 %
Par la suite	296 039	800 000	—	1 096 039	50,4 %	106 415	1 202 454	50,0 %
Total ¹⁾	1 025 111 \$	1 125 000 \$	23 410 \$	2 173 521 \$	100,0 %	230 381 \$	2 403 902 \$	100,0 %

1) Compte non tenu de l'ajustement de juste valeur de la dette et des charges de financement différées.

Données sur les parts en cours

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

Le 19 mai 2021, Crombie a lancé un appel public à l'épargne, par voie de prise ferme, visant 3 525 000 parts, au cours de 16,60 \$ la part, pour un produit de 55 872 \$ déduction faite des frais d'émission. À la même date, parallèlement à l'émission des parts de FPI, ECL Developments (ECLD), une filiale en propriété exclusive d'Empire, s'est prévalu de son droit de préemption et a acheté, dans le cadre d'un placement privé, 2 500 000 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales conférant droit de vote connexes, au prix de 16,60 \$ la part de société en commandite de catégorie B, pour un produit de 41 424 \$ déduction faite des frais d'émission. Suivant la clôture de l'appel public à l'épargne et du placement privé, Empire continue de détenir une participation financière et conférant droit de vote de 41,5 % dans Crombie.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a émis 64 101 parts de FPI et 45 417 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Avant le 4 août 2021, les parts émises aux termes du RRD étaient émises à un prix correspondant à 100 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions visée. Le 4 août 2021, le prix des parts émises aux termes du RRD a été réduit par un escompte de 3 %.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a émis 4 817 parts de FPI dans le cadre de ses régimes de rémunération fondée sur des parts.

Le nombre total de parts en cours au 31 octobre 2021 se détaille comme suit :

Parts	97 196 176
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	67 319 233

1) Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis 67 319 233 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B sont rattachées aux parts spéciales comportant droit de vote, représentent l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Flux de trésorerie

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2021	2020	Écart	2021	2020	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Activités d'exploitation	74 276 \$	61 678 \$	12 598 \$	140 721 \$	110 785 \$	29 936 \$
Activités de financement	(64 335)	(21 295)	(43 040)	(133 406)	(35 279)	(98 127)
Activités d'investissement	(24 626)	(40 383)	15 757	(61 711)	(75 506)	13 795
Variation nette au cours de la période	(14 685) \$	— \$	(14 685) \$	(54 396) \$	— \$	(54 396) \$

Activités d'exploitation

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

L'augmentation des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour le trimestre en regard de celle pour le même trimestre de 2020 est principalement attribuable aux produits tirés des aménagements achevés et des acquisitions, à la réduction de 1 239 \$ de la provision pour créances douteuses découlant de la réduction du risque lié aux recouvrements au troisième trimestre de 2021 ainsi qu'à la variation positive de 9 094 \$ des éléments du fonds de roulement. Ces facteurs ont été partiellement neutralisés par l'augmentation des avantages incitatifs accordés aux locataires, qui se sont chiffrés à 7 099 \$ contre 3 620 \$ au troisième trimestre de 2020.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

Pour l'exercice à ce jour, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont augmenté par rapport à la même période de l'exercice précédent, ce qui s'explique en grande partie par la variation positive de 23 106 \$ du fonds de roulement et par l'augmentation de 20 583 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles, attribuable à une réduction de 10 070 \$ de la provision pour créances douteuses découlant de la réduction du risque lié aux recouvrements en 2021 et aux produits tirés des aménagements achevés et des acquisitions. L'augmentation des rentrées de trésorerie a été contrebalancée en partie par un accroissement des avantages incitatifs proposés aux locataires (62 709 \$ contre 51 484 \$ en 2020), et par l'augmentation de 3 071 \$ des frais généraux et d'administration attribuable surtout à la hausse du cours des parts et à son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts.

Activités de financement

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

L'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités de financement est attribuable aux remboursements nets de 143 529 \$ sur les facilités de crédit à taux variable contre un montant net de 60 336 \$ prélevé sur les facilités de crédit à taux variable au troisième trimestre de 2020. Cette augmentation a en partie été neutralisée par l'émission de billets non garantis pour un montant de 150 000 \$ au troisième trimestre de 2021 et une diminution de 13 489 \$ des remboursements d'emprunts hypothécaires par rapport au troisième trimestre de 2020.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

L'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités de financement depuis le début de l'exercice est attribuable aux remboursements nets des facilités de crédit à taux variable qui ont totalisé 36 250 \$, comparativement à un montant net de 148 018 \$ prélevé sur les facilités de crédit à taux variable en 2020, au rachat de billets non garantis de série B pour un montant de 150 000 \$ au deuxième trimestre de 2021 et à des émissions d'emprunt hypothécaire de 25 550 \$ comparativement à 118 000 \$ en 2020. Ces facteurs sont partiellement neutralisés par le remboursement d'emprunts hypothécaires de 42 967 \$ (214 319 \$ en 2020) et par l'émission de billets non garantis de série J pour un montant de 150 000 \$ au troisième trimestre de 2021.

Activités d'investissement

Trimestre clos le 30 septembre 2021 :

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement au cours du trimestre tient principalement à des produits de 14 684 \$ tirés de la cession d'immeubles de placement et à la diminution des ajouts aux immeubles de placement (29 919 \$ comparativement à des ajouts de 30 913 \$ à la même période de 2020).

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement pour l'exercice à ce jour s'explique principalement par les produits tirés de la cession d'immeubles de 56 245 \$ (901 \$ en 2020) et par des ajouts moindres aux immeubles de placement (45 036 \$ comparativement à des ajouts de 59 871 \$ en 2020). Ces facteurs ont été annulés partiellement par l'acquisition d'immeubles de 64 304 \$ (10 055 \$ en 2020).

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Engagements non comptabilisés et garanties

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

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences relatives au financement hypothécaire. Au 30 septembre 2021, Crombie avait des lettres de crédit en cours totalisant 4 229 \$ relativement aux éléments suivants :

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

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

Au 30 septembre 2021, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 342 053 \$, dont une somme de 274 230 \$ avait été réglée. Ces contrats comprennent des contrats signés au titre de coentreprises selon le pourcentage de participation de Crombie.

Crombie garantit intégralement les emprunts hypothécaires relatifs à des immeubles qu'il ne détient pas en propriété exclusive. Ces emprunts hypothécaires sont garantis par des charges spécifiques grevant les immeubles. Au 30 septembre 2021, Crombie avait fourni des garanties d'environ 126 550 \$ (140 577 \$ au 31 décembre 2020) à l'égard d'emprunts hypothécaires excédant sa participation dans les immeubles visés. La responsabilité des remboursements de capital et des versements d'intérêts courants sur ces emprunts hypothécaires incombe aux partenaires propriétaires des immeubles. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de ces emprunts hypothécaires est de 3,2 ans.

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

Au 30 septembre 2021, Crombie s'est engagée à apporter 2 120 \$ à la société en commandite 1700 East Broadway Limited Partnership dans le cadre des travaux préalables à l'aménagement effectués au sein de la coentreprise.

Instruments financiers

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

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

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

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

- trésorerie et équivalents de trésorerie;
- créances;
- fournisseurs et autres créditeurs.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

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

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

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

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels aux avantages découlant de l'actif financier arrivent à expiration. La différence entre la valeur comptable de l'actif et la contrepartie reçue ou à recevoir est comptabilisée en charges à l'état du résultat global.

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

8. GESTION DES RISQUES

Cadre de gestion des risques

La direction du FPI est confiée au conseil des fiduciaires, sous réserve des dispositions des lois applicables et de la déclaration de fiducie. Le conseil des fiduciaires de FPI assume la responsabilité explicite de gérance du FPI, ce qui englobe notamment le processus de planification stratégique, l'approbation du plan stratégique, l'identification des principaux risques et la mise en œuvre de systèmes visant à gérer ces risques, la planification de la relève, l'exploitation, les communications et la présentation de l'information, ainsi que l'intégrité des systèmes de contrôle interne et d'information de la direction du FPI. Le conseil délègue certaines responsabilités à ses comités, comme il est précisé dans les mandats des comités.

Facteurs de risque liés aux activités de Crombie

Dans le cours normal de ses activités, Crombie est exposé à un certain nombre de risques financiers susceptibles de nuire à sa performance sur le plan de l'exploitation.

En plus de la description plus détaillée qui figure à la rubrique « Gestion des risques » de son rapport de gestion annuel de 2020, Crombie présente la mise à jour des risques spécifiques ci-après en date du 30 septembre 2021.

Gestion des risques de l'entreprise

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

Relation importante

Au 30 septembre 2021, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECL Developments (« ECLD »), détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les locataires piliers de Crombie constituent un nombre relativement restreint d'exploitants de commerces de détail. Plus particulièrement, 56,5 % du loyer minimal annuel et 55,2 % du total des produits tirés des immeubles de Crombie proviennent de locataires piliers qui sont détenus ou exploités par Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire). Par conséquent, Crombie s'en remet à Empire pour l'exploitation durable de ces emplacements.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	--------------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Gestion des risques financiers

Le tableau qui suit présente nos risques financiers, la façon dont nous gérons ces risques et la variation de l'exposition au risque par rapport à l'exercice précédent, s'il y a lieu.

Risque de crédit

Description du risque	Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes des baux. Une provision pour créances douteuses est constituée et d'autres ajustements du résultat d'exploitation net sont apportés à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.
Gestion du risque	Crombie atténue le risque de crédit au moyen de la diversification géographique, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en réalisant des évaluations de crédit visant les nouveaux locataires et les reconductions. Pour évaluer la concentration de locataires, Crombie tient compte du loyer minimal annuel et du total des produits tirés des immeubles qui proviennent des principaux locataires : - Le plus important locataire de Crombie, à savoir Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire), représente 56,5 % du loyer minimal annuel. Aucun autre locataire ne représente plus de 3,0 % du loyer minimal total de Crombie; - Le total des produits tirés des immeubles comprend les produits d'exploitation ainsi que les produits tirés du recouvrement des impôts fonciers et des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeuble et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires engagent et paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les impôts fonciers. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 61 371 \$ et 168 517 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 (52 648 \$ et 152 891 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 septembre 2020) provenant de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire. Les créances se composent en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires et des créances en souffrance. Le solde des créances en souffrance est habituellement négligeable. Toutefois, le solde des créances historiquement bas a augmenté de manière significative au cours du dernier exercice en raison des effets de la pandémie de COVID-19. En général, les loyers doivent être payés le premier de chaque mois et les autres montants facturés aux locataires sont exigibles 30 jours après leur facturation; habituellement, les soldes de plus de 30 jours sont considérés comme étant en souffrance. Crombie détermine la perte de crédit attendue conformément à la méthode simplifiée prévue par IFRS 9 pour les sommes à recevoir lorsque sa correction de valeur pour perte est évaluée lors de la comptabilisation initiale et tout au long de la durée de la créance. Les dettes fournisseurs sont sorties du bilan lorsqu'il n'y a aucune perspective raisonnable de recouvrement. Crombie évalue, sur une base prospective, les pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. Pour calculer les pertes de crédit attendues, Crombie prend en considération, au cas par cas, l'historique de paiement, les prévisions et les connaissances acquises lors des discussions au sujet des allègements de loyer, les demandes d'allègement de loyer par l'intermédiaire de programmes gouvernementaux et les discussions en cours avec les locataires. Les répercussions de la pandémie de COVID-19 ont exacerbé le degré d'incertitude de l'évaluation que fait Crombie des pertes de crédit attendues. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, Crombie a inscrit respectivement un (recouvrement) de créances douteuses de (221) \$ et une provision pour créances douteuses de 757 \$. Au 30 septembre 2021, les soldes des créances et de la provision pour créances douteuses s'établissaient à 34 033 \$ et à (2 949) \$, respectivement (42 211 \$ et (7 955) \$, respectivement, au 31 décembre 2020). Crombie gère son risque résiduel dans ses immeubles de placement au moyen de programmes actifs de dépenses d'investissement et en louant activement tous les locaux vacants. Le risque résiduel n'est pas considéré comme important pour l'ensemble du portefeuille de Crombie, mais un ralentissement économique prolongé pourrait avoir une incidence sur la capacité de Crombie à réaliser son programme d'investissement et à mener ses activités de location.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Risque de liquidité

Description du risque	Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent.
Gestion du risque	Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour assurer le service des intérêts sur la dette, financer les frais généraux et frais d'administration, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les remboursements de la dette que doit effectuer Crombie sont principalement financés au moyen du refinancement des dettes venant à échéance. Les exigences de financement relatives à l'acquisition d'immeubles sont financées au moyen d'une combinaison d'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et des capitaux propres et de redéploiement des capitaux tirés de cessions d'immeubles. Il existe un risque que les marchés des capitaux d'emprunt ne permettent pas de refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance, ou qu'ils ne le permettent pas selon des modalités acceptables pour Crombie. Crombie cherche à atténuer ce risque en échelonnant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. L'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et des capitaux propres peut en outre être influencé par des événements nationaux et internationaux et par des conditions économiques qui échappent au contrôle de Crombie. Crombie atténue son exposition au risque de liquidité grâce à une démarche méthodique en matière de gestion du capital. Il existe un risque que les notations changent. Aucune agence de notation n'a délivré de notation à l'égard des parts et Crombie n'a ni demandé ni obtenu de notation pour ses parts. Au 30 septembre 2021, les billets de premier rang non garantis en circulation de Crombie (les « billets ») conservent la cote « BBB (faible) » à tendance « négative » attribuée par DBRS Morningstar (« DBRS »). Les notations peuvent ne pas rendre compte de tous les risques associés à un investissement dans les titres de Crombie. Toute notation des billets représente une évaluation de la capacité de Crombie à s'acquitter de ses obligations en général. Les variations réelles ou prévues des notations ont donc généralement une incidence sur la valeur de marché des billets. Les notations peuvent cependant ne pas refléter l'incidence potentielle sur la valeur des billets des risques liés à la structure, au marché ou à d'autres facteurs mentionnés dans la notice annuelle de Crombie datée du 29 mars 2021 et à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel de 2020. Crombie n'est pas tenu de maintenir une notation en particulier et rien ne garantit qu'une notation attribuée aux billets demeurera inchangée pendant une période donnée, ni qu'une cote ne sera pas abaissée ou carrément retirée par l'agence de notation l'ayant attribuée. Une baisse, un retrait ou l'incapacité de maintenir une notation attribuée aux billets peut avoir un effet défavorable sur le prix ou la valeur de marché et la liquidité des billets. Les notations ne constituent pas des recommandations d'acheter, de conserver ou de vendre des billets ou d'autres titres de Crombie. Tout abaissement futur des notations de Crombie rendrait probablement plus difficile ou plus coûteuse pour Crombie l'obtention d'un financement par emprunt supplémentaire. L'accès à la facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ est limité par le montant utilisé aux termes de cette facilité ainsi que le montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie. Se reporter à la rubrique « Profil de la dette » du présent rapport de gestion pour une analyse des échéances des passifs financiers et des obligations d'achat comptabilisés par Crombie.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	--------------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Risque de taux d'intérêt

Description du risque	Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque de perte financière découlant des augmentations des taux d'intérêt.																								
Risk Management	Crombie atténue ce risque en échelonnant les échéances de ses dettes, en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en ayant recours à des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut pas de swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation. Au 30 septembre 2021 : - la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 5,2 ans; - la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis de Crombie était de 5,7 ans; - Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont l'encours s'élevait à 6 603 \$; - Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale à taux variable d'un montant maximal de 130 000 \$ dont l'encours était de 7 000 \$; - Crombie dispose de facilités de crédit pour entreprise commune d'un montant maximal de 10 687 \$ selon sa quote-part, dont l'encours se chiffrait à 9 807 \$; - Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 110 283 \$. Une variation des taux d'intérêt aurait une incidence sur le résultat d'exploitation de Crombie lié à l'utilisation de la dette à taux variable. Le tableau suivant présente l'incidence de certaines variations des taux d'intérêt sur le résultat d'exploitation : <table><tr><th></th><th colspan="2">Trimestre clos le 30 septembre 2021</th><th colspan="2">Période de neuf mois close le 30 septembre 2021</th></tr><tr><td>Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable</td><th>Baisse du taux</th><th>Hausse du taux</th><th>Baisse du taux</th><th>Hausse du taux</th></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %</td><td>92 \$</td><td>(92) \$</td><td>336 \$</td><td>(336) \$</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %</td><td>183 \$</td><td>(183) \$</td><td>672 \$</td><td>(672) \$</td></tr></table>						Trimestre clos le 30 septembre 2021		Période de neuf mois close le 30 septembre 2021		Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable	Baisse du taux	Hausse du taux	Baisse du taux	Hausse du taux	Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	92 \$	(92) \$	336 \$	(336) \$	Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	183 \$	(183) \$	672 \$	(672) \$
	Trimestre clos le 30 septembre 2021		Période de neuf mois close le 30 septembre 2021																						
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable	Baisse du taux	Hausse du taux	Baisse du taux	Hausse du taux																					
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	92 \$	(92) \$	336 \$	(336) \$																					
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	183 \$	(183) \$	672 \$	(672) \$																					

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

9. AUTRES INFORMATIONS

Transactions entre parties liées

Au 30 septembre 2021, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entreprises associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres clés du personnel de direction et les régimes d'avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

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

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de location et de gestion environnementale à certains immeubles détenus par certaines filiales d'Empire moyennant des honoraires aux termes d'une convention de gestion. Les produits découlant de la convention de gestion sont portés en réduction des frais généraux et frais d'administration.

Le tableau qui précède tient compte du fait qu'au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a émis à ECLD, dans le cadre du RRD, 45 417 parts de société en commandite de catégorie B (68 453 parts au 30 septembre 2020).

Le 19 mai 2021, ECLD a acheté 2 500 000 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales conférant droit de vote qui s'y rattachent pour 16,60 \$ la part de société en commandite de catégorie B, soit un montant de 41 424 \$, déduction faite des frais d'émission, dans le cadre d'un placement privé.

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a investi 24 102 \$ dans des immeubles dont les locataires piliers sont des filiales d'Empire, ce qui a entraîné la modification des modalités des contrats de location. Ces montants ont été imputés aux ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou aux ajouts aux immeubles de placement, en fonction de la nature des travaux réalisés. Les coûts sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés ou la durée d'utilité des projets, selon le cas.

Crombie a un emprunt hypothécaire de 25 526 \$ (25 526 \$ au 31 décembre 2020) à verser à 1600 Davie Limited Partnership. Cet emprunt hypothécaire a trait à la composante commerciale de l'aménagement de Davie Street, dont la totalité est inscrite dans les états financiers de Crombie.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent des billets subordonnés à 6 % d'un montant de 15 533 \$ (15 533 \$ au 31 décembre 2020) à recevoir de Bronte Village Limited Partnership et de The Duke Limited Partnership.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

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

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations comptables et les hypothèses critiques sont analysées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2020. Les estimations et les hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires ont trait aux éléments suivants :

Évaluation de la juste valeur

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

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles détenus afin de gagner un revenu locatif. Les immeubles de placement comprennent des terrains, des bâtiments et des immobilisations incorporelles. Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué de l'amortissement cumulé et sont examinés périodiquement pour dépréciation.

L'amortissement des bâtiments est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire en fonction du coût de chaque immeuble, de la durée d'utilité estimée du bâtiment (ne dépassant pas 40 ans) et de ses composants, des pièces de rechange importantes et de la valeur résiduelle.

Les coûts des améliorations au titre des réparations et de l'entretien sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés ou, dans le cas d'éléments importants qui constituent une immobilisation, ils sont inscrits à l'actif à titre de bâtiment et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée d'utilité estimée des améliorations.

Évaluation des immeubles de placement

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à l'emplacement géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement évalué, procèdent à l'évaluation de la quasi-totalité du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par rotation sur une période d'au plus quatre ans. Périodiquement, Crombie obtient des évaluations indépendantes de sorte qu'environ 85 % de ses immeubles, selon la valeur, feront l'objet d'une évaluation externe sur une période de quatre ans. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net annuel global des 12 derniers mois comptabilisés au titre de la location de l'immeuble, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les taux de capitalisation bisannuels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net tiré de l'immeuble, afin de déterminer l'évaluation de l'immeuble. Au 30 septembre 2021, la juste valeur établie par la direction a été mise à jour pour refléter les hypothèses actuelles fondées sur le marché, lesquelles tiennent compte du résultat d'exploitation tiré des immeubles, des taux de capitalisation du marché et des récentes évaluations fournies par des évaluateurs professionnels.

Perte de crédit attendue

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

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Jugements critiques

Les jugements critiques sont analysés à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2020.

Contrôles et procédures

Crombie dispose d'un ensemble de contrôles et de procédures de communication de l'information conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie dans ses attestations annuelles ou intermédiaires ou dans d'autres rapports déposés ou soumis par Crombie en vertu des lois sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans les délais prescrits en vertu des lois sur les valeurs mobilières. Les contrôles et procédures sont conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie est recueillie et communiquée à la direction de Crombie, y compris au président et chef de la direction et au chef des finances et secrétaire, selon le cas, afin de permettre la prise de décisions en temps opportun concernant la présentation de cette information. Le président et chef de la direction et le chef des finances de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 30 septembre 2021. Ils ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information actuels de Crombie sont efficaces.

En outre, le président et chef de la direction et le chef des finances et secrétaire de Crombie ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF ») afin de fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément au Règlement 52-109. Le cadre de contrôle utilisé par la direction pour concevoir et évaluer l'efficacité des CIIF est l'*Internal Control – Integrated Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le chef des finances de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 30 septembre 2021 et ont conclu, en se fondant sur cette évaluation, que les CIIF actuels de Crombie étaient efficaces. Aucun changement important n'a été apporté aux contrôles internes de Crombie au cours de la période écoulée.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Informations trimestrielles

	Trimestres clos les							
	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019
Produits tirés des immeubles	101 517 \$	100 006 \$	103 537 \$	97 060 \$	92 920 \$	96 501 \$	102 252 \$	96 823 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	30 216	29 814	33 401	29 245	27 503	37 887	35 237	29 852
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 301	70 192	70 136	67 815	65 417	58 614	67 015	66 971
Résultat d'exploitation	23 851	19 605	33 215	17 157	19 734	9 393	21 324	44 149
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(36 578)	(36 124)	(35 220)	(35 211)	(35 202)	(35 187)	(34 702)	(48 936)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	291	(1 219)	(1 026)	(725)	(187)	(212)	1 929	(70)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 436) \$	(17 738) \$	(3 031) \$	(18 779) \$	(15 655) \$	(26 006) \$	(11 449) \$	(4 857) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,15 \$	0,12 \$	0,21 \$	0,11 \$	0,12 \$	0,06 \$	0,14 \$	0,29 \$
Distributions								
Distributions	36 578 \$	36 124 \$	35 220 \$	35 211 \$	35 202 \$	35 187 \$	34 702 \$	48 936 \$
par part	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$
FPAE(*)								
De base	47 830 \$	44 201 \$	46 103 \$	42 305 \$	43 327 \$	34 557 \$	45 661 \$	42 132 \$
Par part – de base	0,29 \$	0,27 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,27 \$	0,22 \$	0,29 \$	0,28 \$
Ratio de distribution ¹⁾	76,5 %	81,7 %	76,4 %	83,2 %	81,2 %	101,8 %	76,0 %	80,1 %
FPAEA(*)								
De base	41 052 \$	37 109 \$	38 779 \$	35 679 \$	35 494 \$	28 107 \$	39 683 \$	36 006 \$
Par part – de base	0,25 \$	0,23 \$	0,25 \$	0,23 \$	0,22 \$	0,18 \$	0,26 \$	0,24 \$
Ratio de distribution ²⁾	89,1 %	97,3 %	90,8 %	98,7 %	99,2 %	125,2 %	87,4 %	93,8 %
Données sur l'exploitation								
Nombre d'immeubles de placement	287	287	287	284	286	286	285	285
Superficie locative brute	18 232 000	18 235 000	18 229 000	18 000 000	17 684 000	17 614 000	17 583 000	17 558 000
Taux d'occupation financier	95,8 %	95,6 %	95,5 %	94,0 %	94,7 %	95,1 %	95,5 %	95,4 %
Taux d'occupation réservée	96,5 %	96,2 %	96,3 %	96,4 %	95,3 %	95,6 %	96,2 %	96,1 %
Données sur la dette								
Immeubles de placement non grevés ³⁾	1 461 775 \$	1 445 423 \$	1 388 141 \$	1 366 258 \$	1 460 152 \$	1 461 970 \$	1 479 211 \$	1 223 452 \$
Liquidités disponibles	512 168 \$	368 483 \$	469 548 \$	471 708 \$	370 885 \$	406 303 \$	449 898 \$	449 016 \$
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)	45,5 %	46,0 %	48,9 %	49,4 %	49,8 %	49,2 %	50,0 %	48,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁴⁾	3,8 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,2 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*)	8,95 x	9,12 x	9,80 x	9,73 x	9,34 x	9,12 x	8,86 x	8,52 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^(*)	3,13 x	2,94 x	3,04 x	2,77 x	3,03 x	2,64 x	3,18 x	2,99 x

1) Compte non tenu de la distribution spéciale du 31 décembre 2019. Le ratio de distribution, y compris les distributions totales, est de 116,1 %.

2) Compte non tenu de la distribution spéciale du 31 décembre 2019. Le ratio de distribution, y compris les distributions totales, est de 135,9 %.

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

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

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

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

- Les acquisitions et les cessions d'immeubles (produit brut, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction) pour chacun des trimestres mentionnés précédemment se détaillent comme suit :
 - Au 30 septembre 2021, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 4 710 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 15 000 \$;
 - Au 30 juin 2021, acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 11 885 \$;
 - Au 31 mars 2021, acquisition de six immeubles commerciaux et d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 46 292 \$ et cession de trois immeubles commerciaux pour un produit de 41 970 \$;
 - Au 31 décembre 2020, acquisition de deux immeubles commerciaux et d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 31 400 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux pour un produit de 37 010 \$;
 - Au 30 septembre 2020, acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 4 575 \$;
 - Au 30 juin 2020, acquisition d'un immeuble de commerce de détail pour un prix d'acquisition total de 4 535 \$;
 - Au 31 mars 2020, acquisition d'une parcelle de terrain adjacente à un immeuble de commerce de détail existant pour un prix d'acquisition total de 280 \$ et cession d'une parcelle de terrain adjacente à un immeuble de commerce de détail existant pour un produit de 1 000 \$;
 - Au 31 décembre 2019, acquisition d'un immeuble commercial et d'ajouts à un immeuble commercial existant et à un immeuble industriel à vocation commerciale existant pour un prix d'acquisition total de 114 933 \$ et cession d'une participation de 89 % dans 15 immeubles commerciaux pour un produit de 193 333 \$;
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujettie à des fluctuations saisonnières en ce qui concerne ses activités commerciales. Les charges d'exploitation liées aux immeubles au cours de l'hiver comprennent des frais particuliers, comme ceux engagés pour le déneigement, lesquels constituent des dépenses recouvrables, ce qui se traduit par une augmentation des produits tirés des immeubles pendant ces mêmes périodes. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pendant l'été et l'automne comprennent des frais particuliers, comme le coût des réparations de toitures et du pavage.
- Les montants par part des FPAE et des FPAEA peuvent varier en fonction des résultats d'exploitation, comme il est décrit précédemment, ainsi que du moment choisi pour émettre des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

10. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Certaines mesures financières utilisées dans le présent rapport de gestion n'ont pas de signification normalisée conformément aux IFRS prescrites par l'IASB. La direction utilise ces mesures étant donné qu'elles représentent des indicateurs de performance clés et elle est d'avis que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière relative. Ces mesures, calculées par Crombie, peuvent différer de calculs similaires présentés par d'autres entités et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables aux mesures de ces autres entités. Le tableau qui suit présente les définitions de ces mesures et les renvois, le cas échéant, aux rapprochements avec les mesures conformes aux IFRS les plus comparables ailleurs dans le présent rapport de gestion.

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	- Résultat d'exploitation net (« REN ») tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, qui ne tient pas compte de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie. - La direction estime que le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie est une mesure importante du rendement de l'exploitation, car il reflète les rentrées de fonds générées par les immeubles d'une période à l'autre.	« Résultat d'exploitation net tiré des immeubles », à partir de la page 22
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	- Les immeubles comparables sont des immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, à l'exception de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement durant la période considérée ou la période comparative. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie inclut la quote-part qui revient à Crombie des immeubles exploités en partenariat. - La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comprendre les variations d'une période à l'autre du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie avant la prise en compte des variations du REN pouvant être attribuées à des transactions comme les acquisitions et les cessions. - Au 30 septembre 2021, on dénombrait 270 immeubles comparables.	« Résultat d'exploitation net tiré des immeubles », à partir de la page 22
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	- Crombie adhère aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») (livre blanc de février 2019) pour ce qui est du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation, définis par Crombie comme étant une augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (calculé conformément aux IFRS), après ajustement pour tenir compte des éléments suivants : - profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe; - pertes de valeur et reprises; - charges d'amortissement des immeubles de placement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles; - ajustements liés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; - charges d'exploitation liées aux actifs au titre du droit d'utilisation; - frais de location interne différentiels; - charges financières liées aux distributions sur les parts de FPI et les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie classées comme passifs financiers; - variation de la juste valeur des instruments financiers. - La REALPAC suggère d'autres ajustements aux fins du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation qui ne s'appliquent pas à Crombie actuellement et qui ne figurent donc pas dans la liste qui précède. Les dépenses engagées par Crombie au titre des avantages incitatifs accordés aux locataires constituent des dépenses d'investissement et Crombie considère que ces coûts sont comparables à d'autres dépenses d'investissement engagées afin de tirer des produits des immeubles. Par conséquent, lorsque l'amortissement des autres dépenses d'investissement est rajouté pour établir les fonds provenant des activités d'exploitation, comme le recommande la REALPAC, Crombie rajoute également l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ^(*) », à partir de la page 24

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	- Crombie considère que les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. - Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2019 en ce qui concerne le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. - Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés traduisent les résultats après les ajustements servant à l'établissement des fonds provenant des activités d'exploitation (compte non tenu des frais de location interne) et la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie imputés aux produits, l'amortissement des swaps efficaces, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location, ainsi que le règlement des swaps de taux d'intérêt efficaces.	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ^(*) », à partir de la page 25
Ratio dette/ juste valeur brute	Sert à évaluer la marge de manœuvre dont dispose Crombie pour accroître son levier financier.	« Données sur la dette », à partir de la page 39
Dette ajustée	- Représente la dette à l'exclusion des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. - La dette ajustée est utilisée dans le calcul du ratio dette/juste valeur brute.	« Données sur la dette », à partir de la page 39
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ajusté »)	- Correspond au bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement après ajustement pour certains éléments comme l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur d'immeubles de placement et le profit (la perte) sur la cession d'immeubles de placement. - Le BAIIA ajusté entre dans le calcul de plusieurs données sur la dette, car il fournit de l'information relative à certains ratios financiers qui servent à évaluer le profil de la dette et à apprécier la capacité de Crombie à remplir ses obligations, notamment le service de la dette. - Crombie est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure qui indique sa capacité à remplir ses obligations en matière de service de la dette, à financer ses projets d'investissement et à faire l'acquisition d'immeubles.	« Données sur la dette », à partir de la page 39
Ratio dette/ BAIIA ajusté	Sert à évaluer le levier financier de Crombie, sa capacité à remplir ses obligations financières et la solidité de son bilan.	« Données sur la dette », à partir de la page 39
Ratio de couverture du service des intérêts	Ces ratios sont utiles pour déterminer la capacité de Crombie à effectuer les versements d'intérêts requis sur l'encours de sa dette.	« Données sur la dette », à partir de la page 39
Ratio de couverture du service de la dette		

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

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

La politique de Crombie consiste à imputer les dépenses d'entretien aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés^(*) selon un taux normalisé par pied carré appliqué à la SLB moyenne pondérée, étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées uniformément au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie exclut les immeubles nouvellement construits et aménagés des frais d'entretien pour la première année, jusqu'à ce que le montant de base des dépenses réelles soit connu. Crombie présente également les dépenses d'entretien réelles à des fins de comparaison. Le taux par pied carré représente une approximation des charges historiques réelles, des charges futures prévues et de toute modification importante dans la nature et l'âge des immeubles dans le portefeuille puisque ces éléments évoluent au fil du temps. Pour 2021, Crombie a maintenu le taux normalisé de 0,90 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée en fonction des dépenses réelles pour les trois exercices précédents et des dépenses estimatives pour 2021. En outre, Crombie regroupe les dépenses d'investissement au titre de l'entretien avec les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées pour arriver à un taux normalisé par pied carré qui est imputé aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés afin de rendre compte du fait que lorsque les avantages incitatifs accordés aux locataires et les charges de location sont moins élevés pour un exercice donné, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien peuvent être accélérées, et vice-versa.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

Dépenses d'entretien – montant réel

	Trimestres clos les			Périodes de neuf mois closes les		Exercice clos le	Trimestres clos les				
	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2020	30 sept. 2021	30 sept. 2020	31 déc. 2020	31 déc. 2020	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	
Total des ajouts aux Immeubles de placement	29 919	6 736	8 381	45 036	59 871	109 668	49 797	30 913	14 819	14 139	\$
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(26 173)	(6 641)	(7 232)	(40 046)	(56 290)	(103 982)	(47 692)	(29 887)	(13 890)	(12 513)	
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	3 746	95	1 149	4 990	3 581	5 686	2 105	1 026	929	1 626	
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location	7 283	26 122	30 051	63 456	52 255	64 971	12 716	3 682	23 944	24 629	
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(7 168)	(23 875)	(27 265)	(58 308)	(41 907)	(51 464)	(9 557)	(1 585)	(18 947)	(21 375)	
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	115	2 247	2 786	5 148	10 348	13 507	3 159	2 097	4 997	3 254	
Total des dépenses d'entretien – montant réel	3 861	2 342	3 935	10 138	13 929	19 193	5 264	3 123	5 926	4 880	\$
Montant de la réserve imputé aux fonds de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ^(*)	4 023	4 024	3 990	12 037	11 883	15 869	3 986	3 963	3 967	3 953	\$

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

Les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées sont attribuables aux reconductions et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2021, 2020 et 2019.

Les dépenses stimulant la production de revenus sont inscrites à l'actif et amorties ou imputées aux produits sur leur durée d'utilité, mais ne sont pas déduites lors du calcul des FPAEA^(*). Les dépenses stimulant la production de revenus pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement, les investissements dans la modernisation et l'intensification de l'utilisation des terrains.

Crombie utilise un taux normalisé de 0,90 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée aux fins du montant de la réserve imputé aux FPAEA^(*).

11. RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs portant sur les attentes en matière d'événements futurs, de performance financière et de performance d'exploitation de Crombie. Ces énoncés, ainsi que les estimations et les hypothèses connexes utilisées par la direction, se retrouvent dans plusieurs rubriques du présent rapport de gestion, notamment « Revue du portefeuille – Acquisitions stratégiques », « Revue du portefeuille – Cessions stratégiques », « Aménagement », « Gestion du capital » et « Autres informations ». Ces énoncés comprennent notamment les énoncés concernant les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que d'autres énoncés semblables sur des événements, résultats, circonstances, attentes ou performances futurs prévus qui ne constituent pas des faits historiques. Des termes comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs signalent généralement des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et ils sont fondés sur l'information dont la direction dispose actuellement. Les renseignements prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont visés par les mises en garde mentionnées à la rubrique « Facteurs de risque » liés aux activités de Crombie plus haut et dans le rapport de gestion annuel de 2020 et par les mises en garde supplémentaires mentionnées à la rubrique « risques » de la notice annuelle de Crombie disponible à l'adresse www.sedar.com. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion et les risques connexes liés aux principes comprennent des énoncés comme :

- i) l'accroissement des FPAEA et de la VAN résultant des acquisitions stratégiques, qui peuvent être influencées par les taux d'occupation et les loyers futurs, ou des activités de réaménagement des immeubles acquis;
- ii) la cession d'immeubles et le réinvestissement prévu du produit net (« capital de recyclage ») qui pourraient être touchés par la disponibilité des acheteurs, la disponibilité des acquisitions d'immeubles relatives, le calendrier des activités d'aménagement d'immeubles, ou d'autres affectations relatives du produit net, ainsi que par la conjoncture du marché immobilier;
- iii) les énoncés qui figurent à la rubrique « Aménagement », notamment les établissements identifiés, le calendrier, les coûts, la taille et la nature de l'aménagement, l'incidence prévue sur la qualité du portefeuille et sa diversification, la valeur de l'actif net, la croissance des flux de trésorerie, la valeur pour le porteur de parts et d'autres mesures financières, éléments qui peuvent tous être touchés par les cycles du marché immobilier, les taux de capitalisation futurs, la disponibilité des possibilités de financement et de la main-d'œuvre, les coûts réels de l'aménagement, la capacité d'assurer la stabilisation de la location selon les loyers du marché en cours et les conditions économiques générales ainsi que les facteurs décrits à la rubrique « Aménagement » et qui supposent l'obtention des approbations de zonage et d'aménagement municipales requises ainsi que des ententes fructueuses avec les locataires existants et, le cas échéant, l'exécution fructueuse des activités d'aménagement entreprises par des parties liées qui ne sont pas sous le contrôle direct de Crombie;
- iv) la juste valeur des immeubles de placement, qui repose sur des hypothèses relatives aux conséquences à court terme et possiblement à long terme de la COVID-19, les projections de flux de trésorerie, les estimations des flux de trésorerie futurs ainsi que les tendances et les conditions économiques attendues;
- v) les niveaux et les modalités de l'endettement global de même que les attentes en matière de refinancement qui pourraient être touchés par le volume des activités d'acquisition et de cession que Crombie est en mesure d'atteindre, les niveaux d'endettement, la capacité de Crombie de conserver et d'améliorer sa notation de crédit de qualité supérieure, les possibilités de financement futures, les taux d'intérêt futurs, la qualité de crédit des principaux locataires et des partenaires ainsi que la conjoncture du marché;
- vi) la SLB estimative, les dates d'achèvement estimatives, les coûts totaux estimatifs et les rendements estimatifs pour les aménagements importants à court terme, qui peuvent varier en cas de modifications touchant les plans de site, les soumissions de coûts et les négociations en cours avec les locataires, ainsi que l'accès aux sites de construction, la disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre, la capacité d'attirer des locataires, la composition des locataires, la taille des immeubles ainsi que la disponibilité et le coût du financement de construction;
- vii) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, la disponibilité des ressources en capital et les décisions relatives à leur affectation, outre les coûts d'aménagement réels;
- viii) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation, compte tenu du remplacement prévu des locations venant à échéance qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande visant les immeubles de Crombie, les faillites de locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie
- ix) les remboursements prévus des passifs financiers dérivés et non dérivés, qui pourraient être touchés par les versements de compensation du taux d'intérêt, 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;
- x) les acquisitions ou les cessions en suspens qui restent conditionnelles aux conditions de clôture d'usage;
- xi) la participation dans des coentreprises et le résultat tiré de ces participations, qui pourraient être touchés par le risque et l'incertitude découlant de la dépendance envers des partenaires sur lesquels Crombie n'a pas le contrôle, y compris le risque de défaut de la part d'un partenaire à l'égard d'obligations de financement ou le non-respect par le partenaire de ses obligations relativement à un projet, notamment au chapitre de l'aménagement, de la construction, de la gestion ou de la location;
- xii) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- xiii) les distributions prévues et les ratios de distribution qui pourraient être touchés par les résultats d'exploitation et les décisions relatives à l'affectation des ressources en capital;
- xiv) l'incidence de toute éventualité ou garantie sur les états financiers de Crombie qui pourraient être touchés par son dénouement éventuel.

REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------	------------------------	--------	--------------------------------------	-------------------------------

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

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