

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**États financiers consolidés résumés intermédiaires**  
**30 septembre 2022**

## Table des matières

|                                                                                                                       | <b><u>Page</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Bilans consolidés résumés intermédiaires non audités                                                                  | 1                  |
| États consolidés résumés intermédiaires non audités du résultat global                                                | 2                  |
| États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts | 3                  |
| Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie                                         | 4                  |
| Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)                                    | 5-27               |

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

|                                                                                                          | Note | 30 septembre 2022   | 31 décembre 2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>Actif</b>                                                                                             |      |                     |                     |
| <b>Actif non courant</b>                                                                                 |      |                     |                     |
| Immeubles de placement                                                                                   | 3    | 3 585 688 \$        | 3 546 752 \$        |
| Participation dans des coentreprises                                                                     | 4    | 42 276              | 44 210              |
| Autres actifs                                                                                            | 5    | 368 354             | 362 801             |
|                                                                                                          |      | <b>3 996 318</b>    | <b>3 953 763</b>    |
| <b>Actif courant</b>                                                                                     |      |                     |                     |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                                                  | 16   | 1 522               | 3 915               |
| Autres actifs                                                                                            | 5    | 75 848              | 65 363              |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente                                                        | 3, 6 | 43 231              | —                   |
|                                                                                                          |      | <b>120 601</b>      | <b>69 278</b>       |
| <b>Total de l'actif</b>                                                                                  |      | <b>4 116 919</b>    | <b>4 023 041</b>    |
| <b>Passif</b>                                                                                            |      |                     |                     |
| <b>Passif non courant</b>                                                                                |      |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                       | 7    | 725 644             | 893 364             |
| Facilités de crédit                                                                                      | 7    | 91 165              | 29 124              |
| Billets de premier rang non garantis                                                                     | 8    | 971 825             | 971 267             |
| Obligations au titre des avantages du personnel                                                          |      | 8 328               | 8 130               |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                                                        | 9    | 21 844              | 23 838              |
| Obligations locatives                                                                                    | 20   | 34 040              | 34 420              |
|                                                                                                          |      | <b>1 852 846</b>    | <b>1 960 143</b>    |
| <b>Passif courant</b>                                                                                    |      |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                       | 7    | 210 391             | 174 495             |
| Billets de premier rang non garantis                                                                     | 8    | 150 000             | 150 000             |
| Obligations au titre des avantages du personnel                                                          |      | 284                 | 284                 |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                                                        | 9    | 109 966             | 139 695             |
| Obligations locatives                                                                                    | 20   | 913                 | 932                 |
|                                                                                                          |      | <b>471 554</b>      | <b>465 406</b>      |
| <b>Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts</b>                 |      | <b>2 324 400</b>    | <b>2 425 549</b>    |
| <b>Actif net attribuable aux porteurs de parts</b>                                                       |      | <b>1 792 519 \$</b> | <b>1 597 492 \$</b> |
| <b>Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :</b>                                     |      |                     |                     |
| Porteurs de parts de FPI Crombie                                                                         |      | 1 062 229 \$        | 950 271 \$          |
| Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B |      | 730 290             | 647 221             |
|                                                                                                          |      | <b>1 792 519 \$</b> | <b>1 597 492 \$</b> |
| Engagements, éventualités et garanties                                                                   | 21   |                     |                     |
| Événements postérieurs à la date de clôture                                                              | 22   |                     |                     |

Voir les notes annexes.

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

|                                                                                                                                                                            | Note | Trimestres clos les<br>30 septembre |                    | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                            |      | 2022                                | 2021               | 2022                                             | 2021               |
| Produits tirés des immeubles                                                                                                                                               | 10   | 103 642 \$                          | 101 517 \$         | 311 652 \$                                       | 305 060 \$         |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                                                                                                 | 11   | 32 068                              | 30 216             | 100 650                                          | 93 431             |
| <b>Résultat d'exploitation net tiré des immeubles</b>                                                                                                                      |      | <b>71 574</b>                       | <b>71 301</b>      | <b>211 002</b>                                   | <b>211 629</b>     |
| Profit sur la cession d'immeubles de placement                                                                                                                             | 3    | 13 357                              | 2 619              | 18 220                                           | 13 763             |
| Perte de valeur des immeubles de placements                                                                                                                                | 3    | (10 400)                            | (1 239)            | (10 400)                                         | (1 239)            |
| Dotation aux amortissements                                                                                                                                                | 3, 5 | (22 744)                            | (19 109)           | (60 845)                                         | (56 958)           |
| Frais généraux et frais d'administration                                                                                                                                   | 13   | (3 706)                             | (5 728)            | (13 484)                                         | (18 119)           |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                                                                                                     | 14   | (20 884)                            | (23 070)           | (62 391)                                         | (70 149)           |
| Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence                                                        | 4    | 1 000                               | —                  | 2 933                                            | —                  |
| Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence                                                                                 | 4    | (1 787)                             | (923)              | (4 953)                                          | (2 256)            |
| <b>Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts</b>                                                                                                           |      | <b>26 410</b>                       | <b>23 851</b>      | <b>80 082</b>                                    | <b>76 671</b>      |
| Distributions aux porteurs de parts                                                                                                                                        |      | (39 513)                            | (36 578)           | (118 143)                                        | (107 922)          |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers                                                                                                                    | 13   | 1 782                               | 291                | 4 027                                            | (1 954)            |
|                                                                                                                                                                            |      | (37 731)                            | (36 287)           | (114 116)                                        | (109 876)          |
| <b>Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts</b>                                                                                                         |      | <b>(11 321)</b>                     | <b>(12 436)</b>    | <b>(34 034)</b>                                  | <b>(33 205)</b>    |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                                                                                                                                  |      |                                     |                    |                                                  |                    |
| Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans l'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts :                                                        |      |                                     |                    |                                                  |                    |
| Quote-part de la variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence |      | 306                                 | —                  | 4 071                                            | —                  |
| Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie                                                                                               |      | 869                                 | 476                | 5 545                                            | 3 005              |
| Autres éléments du résultat global                                                                                                                                         |      | 1 175                               | 476                | 9 616                                            | 3 005              |
| <b>Résultat global</b>                                                                                                                                                     |      | <b>(10 146) \$</b>                  | <b>(11 960) \$</b> | <b>(24 418) \$</b>                               | <b>(30 200) \$</b> |

Voir les notes annexes.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**

**États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts**

*(en milliers de dollars canadiens)*

|                                                                                   | Parts de FPI, parts<br>spéciales comportant<br>droit de vote et parts<br>de société en commandite<br>de catégorie B<br>(note 15) | Actif net<br>attribuable aux<br>porteurs de parts | Cumul des autres<br>éléments du<br>résultat global | Total               | Attribuable aux     |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                   |                                                                                                                                  |                                                   |                                                    |                     | Parts de FPI        | Parts de société<br>en commandite<br>de catégorie B |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                                             | 1 966 481 \$                                                                                                                     | (368 431) \$                                      | (558) \$                                           | 1 597 492 \$        | 950 271 \$          | 647 221 \$                                          |
| Ajustements au titre du Régime d'achat de parts<br>des salariés (« RAPS »)        | 16                                                                                                                               | —                                                 | —                                                  | 16                  | 16                  | —                                                   |
| Résultat global                                                                   | —                                                                                                                                | (34 034)                                          | 9 616                                              | (24 418)            | (14 363)            | (10 055)                                            |
| Parts émises aux termes du régime de réinvestissement<br>des dividendes (« RRD ») | 24 677                                                                                                                           | —                                                 | —                                                  | 24 677              | 14 422              | 10 255                                              |
| Produit de l'émission des parts, déduction faite<br>des frais d'émission          | 194 752                                                                                                                          | —                                                 | —                                                  | 194 752             | 111 883             | 82 869                                              |
| <b>Solde au 30 septembre 2022</b>                                                 | <b>2 185 926 \$</b>                                                                                                              | <b>(402 465) \$</b>                               | <b>9 058 \$</b>                                    | <b>1 792 519 \$</b> | <b>1 062 229 \$</b> | <b>730 290 \$</b>                                   |

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

*Voir les notes annexes.*

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

|                                                                                              | Note | Trimestres clos les<br>30 septembre |             | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                              |      | 2022                                | 2021        | 2022                                             | 2021        |
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :                                            |      |                                     |             |                                                  |             |
| Activités d'exploitation                                                                     |      |                                     |             |                                                  |             |
| Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts                                  |      | (11 321) \$                         | (12 436) \$ | (34 034) \$                                      | (33 205) \$ |
| Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires                                      |      | (6 314)                             | (7 099)     | (34 703)                                         | (62 709)    |
| Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation                      | 16   | 23 981                              | 21 459      | 64 181                                           | 54 909      |
| Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie | 16   | 11 611                              | 12 704      | (15 260)                                         | 3 655       |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                       | 14   | 20 884                              | 23 070      | 62 391                                           | 70 149      |
| Distributions aux porteurs de parts                                                          |      | 39 513                              | 36 578      | 118 143                                          | 107 922     |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation                                         |      | 78 354                              | 74 276      | 160 718                                          | 140 721     |
| Activités de financement                                                                     |      |                                     |             |                                                  |             |
| Émission de prêts hypothécaires                                                              | 7    | —                                   | —           | 7 000                                            | 25 550      |
| Charges financières – autres                                                                 |      | (285)                               | (857)       | (388)                                            | (2 480)     |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires – capital                                             |      | (9 349)                             | (11 343)    | (28 927)                                         | (33 120)    |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires – échéance                                            | 7    | (33 544)                            | —           | (110 991)                                        | (9 847)     |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                       | 14   | (20 884)                            | (23 070)    | (62 391)                                         | (70 149)    |
| Acompte sur facilités de crédit à taux variable                                              |      | (1 536)                             | (143 625)   | 61 769                                           | (36 514)    |
| Acompte sur facilités de crédit d'une entreprise commune                                     | 7    | (8)                                 | 96          | 273                                              | 264         |
| Émission de billets non garantis de premier rang                                             | 8    | —                                   | 150 000     | —                                                | 150 000     |
| Remboursement de billets de premier rang non garantis                                        | 8    | —                                   | —           | —                                                | (150 000)   |
| Distributions en trésorerie aux porteurs de parts                                            |      | (30 848)                            | (35 997)    | (92 504)                                         | (106 123)   |
| Émission de parts de FPI et de parts de société en commandite de catégorie B                 | 15   | —                                   | —           | 200 002                                          | 100 015     |
| Frais d'émission des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B       | 15   | (7)                                 | (78)        | (5 250)                                          | (2 719)     |
| Paievements au titre des obligations locatives                                               |      | (235)                               | (220)       | (695)                                            | (608)       |
| Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités de financement                      | 16   | 675                                 | 759         | 2 031                                            | 2 325       |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement                                         |      | (96 021)                            | (64 335)    | (30 071)                                         | (133 406)   |
| Activités d'investissement                                                                   |      |                                     |             |                                                  |             |
| Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles                      | 3    | (1 402)                             | (4 838)     | (115 327)                                        | (64 304)    |
| Ajouts aux immeubles de placement                                                            | 3    | (21 129)                            | (29 919)    | (75 197)                                         | (45 036)    |
| Produit de la sortie d'immeubles de placement                                                | 3    | 50 706                              | 14 684      | 60 680                                           | 56 245      |
| Apports aux coentreprises                                                                    | 4    | (1 000)                             | (4 278)     | (2 077)                                          | (5 278)     |
| Distributions des coentreprises                                                              | 4    | 1 016                               | 18          | 5 376                                            | 52          |
| Ajouts aux agencements et au matériel informatique                                           |      | (98)                                | (72)        | (208)                                            | (184)       |
| Ajouts aux charges de location différées                                                     |      | (207)                               | (184)       | (1 144)                                          | (747)       |
| Avances sur des créances à long terme                                                        | 5    | (10 219)                            | (37)        | (5 143)                                          | (2 459)     |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement                                       |      | 17 667                              | (24 626)    | (133 040)                                        | (61 711)    |
| Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie                            |      |                                     |             |                                                  |             |
|                                                                                              |      | —                                   | (14 685)    | (2 393)                                          | (54 396)    |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période                          |      | 1 522                               | 23 582      | 3 915                                            | 63 293      |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période                           |      | 1 522 \$                            | 8 897 \$    | 1 522 \$                                         | 8 897 \$    |

Voir les notes annexes.

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

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans sa version modifiée. Crombie a comme principale activité l'investissement dans des immeubles commerciaux, des immeubles industriels à vocation commerciale, des immeubles à usage mixte et des immeubles de bureaux productifs de revenus situés au Canada. Crombie est enregistré au Canada et son siège social est situé au 610, East River Road, bureau 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada, B2H 3S2. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 comprennent les comptes de Crombie et de toutes ses filiales. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

La publication des états financiers consolidés résumés intermédiaires pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 a été autorisée par le conseil des fiduciaires le 9 novembre 2022.

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

À l'exception des indications ci-dessous, les présents états financiers ont été établis selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles utilisées pour la préparation des états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### **a) Déclaration de conformité**

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire* et ne comprennent pas toute l'information requise selon IAS 1, *Présentation des états financiers*. Par conséquent, ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### **b) Mode de présentation**

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

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

Pour établir les états financiers consolidés résumés intermédiaires, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés résumés intermédiaires, ainsi que sur les montants des produits et des charges au cours de la période de présentation de l'information. Les estimations et les jugements critiques présentés dans les états financiers consolidés audités annuels s'appliquent également aux présents états financiers. Les estimations et les hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires ont trait aux éléments suivants :

#### **i) Évaluation de la juste valeur**

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

**ii) Immeubles de placement**

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

**iii) Évaluation des immeubles de placement**

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à l'emplacement géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement évalué, procèdent à l'évaluation de la quasi-totalité du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par rotation sur une période d'au plus quatre ans. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net global de la location de l'immeuble comptabilisé des 12 derniers mois, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les taux de capitalisations/rendements semestriels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net tiré de l'immeuble, afin d'arriver à l'évaluation de l'immeuble. Au 30 septembre 2022, le calcul de la juste valeur par la direction a été mis à jour pour tenir compte des hypothèses actuelles du marché, des revenus nets tirés des immeubles, des taux de capitalisation du marché et des évaluations récentes fournies par des évaluateurs indépendants.

**iv) Modifications de contrats de location**

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

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

**3) IMMEUBLES DE PLACEMENT**

|                                       | 30 septembre 2022   | 31 décembre 2021    |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Immeubles productifs                  | 3 432 230 \$        | 3 436 965 \$        |
| Immeubles en cours d'aménagement      | 153 458             | 109 787             |
| <b>Total – Immeubles de placement</b> | <b>3 585 688 \$</b> | <b>3 546 752 \$</b> |

**Immeubles productifs**

|                                                                            | Terrains            | Immeubles           | Immobilisations<br>incorporelles | Charges de<br>location<br>différées | Total               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Coût</b>                                                                |                     |                     |                                  |                                     |                     |
| Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                          | 1 129 645 \$        | 2 912 068 \$        | 71 758 \$                        | 10 329 \$                           | 4 123 800 \$        |
| Acquisitions                                                               | 30 021              | 75 573              | 7 136                            | —                                   | 112 730             |
| Ajouts                                                                     | 657                 | 16 325              | —                                | 756                                 | 17 738              |
| Cessions                                                                   | (9 241)             | (31 456)            | (821)                            | —                                   | (41 518)            |
| Sortie d'actifs entièrement amortis                                        | —                   | (2 964)             | (1 322)                          | (301)                               | (4 587)             |
| Virement aux immeubles de placement détenus en vue<br>de la vente (note 6) | (19 536)            | (27 652)            | (806)                            | (60)                                | (48 054)            |
| Reclassement depuis les immeubles<br>en cours d'aménagement                | 3 709               | 8 060               | —                                | —                                   | 11 769              |
| <b>Solde au 30 septembre 2022</b>                                          | <b>1 135 255</b>    | <b>2 949 954</b>    | <b>75 945</b>                    | <b>10 724</b>                       | <b>4 171 878</b>    |
| <b>Cumul des amortissements et pertes de valeur</b>                        |                     |                     |                                  |                                     |                     |
| Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                          | 7 906               | 642 311             | 32 307                           | 4 311                               | 686 835             |
| Dotation aux amortissements                                                | 237                 | 55 084              | 3 678                            | 754                                 | 59 753              |
| Cessions                                                                   | —                   | (6 761)             | (551)                            | —                                   | (7 312)             |
| Perte de valeur                                                            | 2 200               | 8 200               | —                                | —                                   | 10 400              |
| Sortie d'actifs entièrement amortis                                        | —                   | (2 964)             | (1 322)                          | (301)                               | (4 587)             |
| Virement aux immeubles de placement détenus en vue<br>de la vente (note 6) | —                   | (5 187)             | (228)                            | (26)                                | (5 441)             |
| <b>Solde au 30 septembre 2022</b>                                          | <b>10 343</b>       | <b>690 683</b>      | <b>33 884</b>                    | <b>4 738</b>                        | <b>739 648</b>      |
| <b>Valeur comptable nette au 30 septembre 2022</b>                         | <b>1 124 912 \$</b> | <b>2 259 271 \$</b> | <b>42 061 \$</b>                 | <b>5 986 \$</b>                     | <b>3 432 230 \$</b> |

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre de droits d'utilisation de 15 535 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 1 187 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, Crombie a comptabilisé des pertes de valeur totalisant 10 400 \$ sur trois immeubles. Ces pertes de valeur résultent de la persistance d'un taux d'inoccupation élevé d'un immeuble, de la démolition prévue prochainement d'un immeuble vacant et d'un réaménagement récent comprenant une démolition partielle. La perte de valeur a été évaluée pour chaque immeuble et correspond à l'excédent de leur valeur comptable, calculée selon la méthode du coût, sur leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable a été déterminée comme étant la valeur la plus élevée entre l'avantage économique tiré de l'utilisation continue de l'actif et le prix de vente diminué des coûts de vente. Dans les trois cas, la valeur recouvrable a été déterminée comme étant l'avantage économique tiré de l'utilisation continue de l'actif. Pour calculer l'avantage économique tiré de l'utilisation continue de l'actif, Crombie utilise la valeur des flux de trésorerie futurs estimatifs, actualisés au moyen d'un taux d'actualisation fondé sur le risque lié à l'immeuble.

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

**30 septembre 2022**

**Immeubles en cours d'aménagement**

|                                                   | <b>Terrains</b>  | <b>Immeubles</b> | <b>Total</b>      |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 | 67 063 \$        | 42 724 \$        | 109 787 \$        |
| Acquisitions                                      | 5 007            | —                | 5 007             |
| Ajouts                                            | 2 198            | 54 304           | 56 502            |
| Cessions                                          | (6 069)          | —                | (6 069)           |
| Reclassement dans les immeubles productifs        | (3 709)          | (8 060)          | (11 769)          |
| <b>Solde au 30 septembre 2022</b>                 | <b>64 490 \$</b> | <b>88 968 \$</b> | <b>153 458 \$</b> |

**Juste valeur**

Au 30 septembre 2022, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 1 300 887 \$ à leur valeur comptable (1 150 558 \$ au 31 décembre 2021). Crombie comptabilise les immeubles de placement selon la méthode du coût, et les hausses de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à leur valeur comptable ne sont comptabilisées qu'une fois qu'elles ont été réalisées par la voie de la cession ou de la décomptabilisation d'immeubles. La perte de valeur, le cas échéant, est comptabilisée individuellement par immeuble lorsque les circonstances indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable.

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

|                          | <b>Juste valeur</b> | <b>Valeur comptable</b> |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>30 septembre 2022</b> | <b>5 265 000 \$</b> | <b>3 964 113 \$</b>     |
| 31 décembre 2021         | 5 026 000 \$        | 3 875 442 \$            |

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

|                                                   | <b>Note</b> | <b>30 septembre 2022</b> | <b>31 décembre 2021</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Immeubles productifs                              | 3           | 3 432 230 \$             | 3 436 965 \$            |
| Immeubles en cours d'aménagement                  | 3           | 153 458                  | 109 787                 |
| Loyer à recevoir selon le mode linéaire           | 5           | 97 976                   | 94 896                  |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires      | 5           | 237 218                  | 233 794                 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 6           | 43 231                   | —                       |
| <b>Valeur comptable totale</b>                    |             | <b>3 964 113 \$</b>      | <b>3 875 442 \$</b>     |

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

|                                      | <b>30 septembre 2022</b> | <b>31 décembre 2021</b> |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Taux de capitalisation moyen pondéré | 5,71 %                   | 5,65 %                  |

**Sensibilité du taux de capitalisation**

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2022 donnerait lieu à une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

| <b>Sensibilité du taux de capitalisation</b> | <b>Augmentation du taux</b> | <b>Diminution du taux</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 0,25 %                                       | (214 000) \$                | 235 000 \$                |
| 0,50 %                                       | (409 000) \$                | 496 000 \$                |
| 0,75 %                                       | (588 000) \$                | 786 000 \$                |

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

**30 septembre 2022**

**Acquisitions et cessions d'immeubles**

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

| Date de transaction           | Vendeur/<br>Acquéreur | Immeubles<br>acquis (cédés) | Superficie approximative<br>en pieds carrés | Coût d'acquisition<br>(de cession)<br>initial <sup>1)</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 6 janvier 2022                | Partie liée           | 1                           | 31 000                                      | 3 300 \$                                                    |
| 7 janvier 2022 <sup>2)</sup>  | Partie liée           | 1                           | —                                           | 2 567 \$                                                    |
| 25 janvier 2022 <sup>3)</sup> | Partie liée           | —                           | 235 000                                     | 38 050 \$                                                   |
| 27 janvier 2022               | Partie liée           | 5                           | 183 000                                     | 34 035 \$                                                   |
| 28 janvier 2022               | Tiers                 | 1                           | 31 000                                      | 2 000 \$                                                    |
| 24 mars 2022                  | Partie liée           | 1                           | 38 000                                      | 10 520 \$                                                   |
| 3 mai 2022                    | Partie liée           | 1                           | 67 000                                      | 11 000 \$                                                   |
| 30 mai 2022                   | Tiers                 | —                           | —                                           | 4 939 \$                                                    |
| 14 juin 2022                  | Tiers                 | (1)                         | (19 000)                                    | (10 250) \$                                                 |
| 7 juillet 2022                | Tiers                 | 1                           | 4 000                                       | 1 350 \$                                                    |
| 8 août 2022                   | Tiers                 | (1)                         | (74 000)                                    | (26 500) \$                                                 |
| 10 août 2022                  | Tiers                 | (1)                         | (6 000)                                     | (1 125) \$                                                  |
| 22 août 2022                  | Tiers                 | (1)                         | (9 000)                                     | (1 900) \$                                                  |
| 26 août 2022                  | Coentreprise          | —                           | —                                           | (7 701) \$                                                  |
| 8 septembre 2022              | Tiers                 | (1)                         | (11 000)                                    | (7 600) \$                                                  |
| 15 septembre 2022             | Tiers                 | (1)                         | (29 000)                                    | (7 300) \$                                                  |

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

2) Acquisition d'une parcelle de terrain commercial aménagée par Crombie.

3) Acquisition d'une participation restante de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale d'une partie liée.

**Immeubles productifs cédés**

|                                              | Trimestres clos les<br>30 septembre |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                              | 2022                                | 2021            | 2022                                             | 2021             |
| Produit brut                                 | 52 126 \$                           | 15 000 \$       | 62 376 \$                                        | 56 970 \$        |
| Coûts de la vente                            | (1 420)                             | (316)           | (1 696)                                          | (725)            |
|                                              | 50 706                              | 14 684          | 60 680                                           | 56 245           |
| Valeur comptable décomptabilisée             |                                     |                 |                                                  |                  |
| Terrains                                     | (14 685)                            | (3 535)         | (15 443)                                         | (18 682)         |
| Immeubles                                    | (20 882)                            | (7 968)         | (25 047)                                         | (22 507)         |
| Immobilisations incorporelles                | (189)                               | (148)           | (270)                                            | (361)            |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires | (7)                                 | —               | (7)                                              | —                |
| Loyers à recevoir selon le mode linéaire     | (623)                               | (225)           | (697)                                            | (726)            |
| Coûts d'aménagement                          | (274)                               | —               | (274)                                            | —                |
| Provisions                                   | (689)                               | (189)           | (722)                                            | (206)            |
| <b>Total – Profit à la cession</b>           | <b>13 357 \$</b>                    | <b>2 619 \$</b> | <b>18 220 \$</b>                                 | <b>13 763 \$</b> |

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

**30 septembre 2022**

**Immeubles détenus en copropriété**

Crombie détient des participations partielles dans un certain nombre d'immeubles. Ces participations sont comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les résultats sont pris en compte dans les états financiers consolidés de Crombie en fonction de la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes.

|                                                   | 30 septembre 2022      |               | 31 décembre 2021       |               |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                                   | Nombre de copropriétés | Participation | Nombre de copropriétés | Participation |
| Immeuble commercial                               | 60                     | 11 % - 50 %   | 60                     | 11 % - 50 %   |
| Immeuble industriel à vocation commerciale        | 2                      | 50 %          | 3                      | 50 %          |
| <b>Total des immeubles détenus en copropriété</b> | <b>62</b>              |               | <b>63</b>              |               |

**4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES**

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

|                                                  | 30 septembre 2022 | 31 décembre 2021 |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| 1600 Davie Limited Partnership                   | 50,0 %            | 50,0 %           |
| Bronte Village Limited Partnership               | 50,0 %            | 50,0 %           |
| The Duke Limited Partnership                     | 50,0 %            | 50,0 %           |
| Penhorn Residential Holdings Limited Partnership | 50,0 %            | 50,0 %           |
| 140 CPN Limited                                  | 50,0 %            | 50,0 %           |
| 1700 East Broadway Limited Partnership           | 50,0 %            | 50,0 %           |
| King George Development (I) Limited Partnership  | 50,0 %            | 50,0 %           |

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

|                                                 | 30 septembre 2022 |            |            |          |            | 31 décembre 2021 |            |            |           |            |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|----------|------------|------------------|------------|------------|-----------|------------|
|                                                 | Davie LP          | Bronte LP  | Duke LP    | Autre    | Total      | Davie LP         | Bronte LP  | Duke LP    | Autre     | Total      |
| Actif non courant                               | 182 616 \$        | 255 959 \$ | 114 766 \$ | 292 \$   | 614 633 \$ | 185 530 \$       | 257 025 \$ | 115 000 \$ | 44 519 \$ | 602 074 \$ |
| Actif courant                                   | 15 853            | 1 481      | 11 100     | 13 792   | 42 226     | 18 720           | 981        | 28         | 1 446     | 21 175     |
| Passif non courant                              | (204 792)         | —          | (104 000)  | (24 881) | (333 673)  | (206 141)        | —          | —          | (30 077)  | (236 218)  |
| Passif courant                                  | (4 649)           | (224 394)  | (515)      | (33 068) | (262 626)  | (5 142)          | (216 595)  | (95 745)   | (1 709)   | (319 191)  |
| Actif net                                       | (10 972)          | 33 046     | 21 351     | 17 135   | 60 560     | (7 033)          | 41 411     | 19 283     | 14 179    | 67 840     |
| Participation à 50 % de Crombie                 | (5 486)           | 16 523     | 10 676     | 8 567    | 30 280     | (3 516)          | 20 705     | 9 642      | 7 089     | 33 920     |
| Éléments de rapprochement :                     |                   |            |            |          |            |                  |            |            |           |            |
| Profit différé                                  | (7 441)           | —          | —          | (686)    | (8 127)    | (7 441)          | —          | —          | —         | (7 441)    |
| Prêts à des sociétés en commandite              | (6 000)           | 5 182      | 2 585      | (571)    | 1 196      | (4 500)          | 5 182      | 2 585      | (1 061)   | 2 206      |
| Profit                                          | 18 458            | —          | —          | —        | 18 458     | 15 525           | —          | —          | —         | 15 525     |
| Pertes non comptabilisées                       | 469               | —          | —          | —        | 469        | —                | —          | —          | —         | —          |
| Participation de Crombie dans des coentreprises | — \$              | 21 705 \$  | 13 261 \$  | 7 310 \$ | 42 276 \$  | 68 \$            | 25 887 \$  | 12 227 \$  | 6 028 \$  | 44 210 \$  |

|                                                                                                                     | Trimestre clos le 30 septembre 2022 |            |          |        |            | Trimestre clos le 30 septembre 2021 |            |          |        |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|----------|--------|------------|-------------------------------------|------------|----------|--------|------------|
|                                                                                                                     | Davie LP                            | Bronte LP  | Duke LP  | Autre  | Total      | Davie LP                            | Bronte LP  | Duke LP  | Autre  | Total      |
| Produits des activités ordinaires                                                                                   | 2 776 \$                            | 1 842 \$   | 1 716 \$ | 182 \$ | 6 516 \$   | 2 308 \$                            | 263 \$     | 396 \$   | 189 \$ | 3 156 \$   |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                                          | (734)                               | (1 305)    | (504)    | (49)   | (2 592)    | (637)                               | (435)      | (269)    | (48)   | (1 389)    |
| Frais généraux et frais d'administration                                                                            | (7)                                 | (13)       | (1)      | (41)   | (62)       | (90)                                | (2)        | (2)      | —      | (94)       |
| Dotation aux amortissements                                                                                         | (874)                               | (1 206)    | (487)    | (14)   | (2 581)    | (704)                               | (479)      | (260)    | (14)   | (1 457)    |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                                              | (1 435)                             | (2 819)    | (814)    | (60)   | (5 128)    | (1 079)                             | (562)      | (395)    | (25)   | (2 061)    |
| Résultat net                                                                                                        | (274) \$                            | (3 501) \$ | (90) \$  | 18 \$  | (3 847) \$ | (202) \$                            | (1 215) \$ | (530) \$ | 102 \$ | (1 845) \$ |
| Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | — \$                                | (1 751) \$ | (45) \$  | 9 \$   | (1 787) \$ | (101) \$                            | (608) \$   | (265) \$ | 51 \$  | (923) \$   |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

|                                                                                                                     | Période de neuf mois close le 30 septembre 2022 |            |            |          |             | Période de neuf mois close le 30 septembre 2021 |            |          |        |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|------------|----------|-------------|-------------------------------------------------|------------|----------|--------|------------|
|                                                                                                                     | Davie LP                                        | Bronte LP  | Duke LP    | Autre    | Total       | Davie LP                                        | Bronte LP  | Duke LP  | Autre  | Total      |
| Produits des activités ordinaires                                                                                   | 8 052 \$                                        | 4 193 \$   | 3 727 \$   | 488 \$   | 16 460 \$   | 4 046 \$                                        | 908 \$     | 503 \$   | 517 \$ | 5 974 \$   |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                                          | (2 020)                                         | (2 885)    | (1 327)    | (168)    | (6 400)     | (1 344)                                         | (831)      | (418)    | (166)  | (2 759)    |
| Frais généraux et frais d'administration                                                                            | (32)                                            | (53)       | (35)       | (284)    | (404)       | (453)                                           | (28)       | (24)     | —      | (505)      |
| Dotation aux amortissements                                                                                         | (2 619)                                         | (3 378)    | (1 467)    | (42)     | (7 506)     | (2 096)                                         | (536)      | (260)    | (41)   | (2 933)    |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                                              | (4 320)                                         | (6 240)    | (2 321)    | (113)    | (12 994)    | (3 189)                                         | (624)      | (400)    | (75)   | (4 288)    |
| Résultat net                                                                                                        | (939) \$                                        | (8 363) \$ | (1 423) \$ | (119) \$ | (10 844) \$ | (3 036) \$                                      | (1 111) \$ | (599) \$ | 235 \$ | (4 511) \$ |
| Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | — \$                                            | (4 182) \$ | (711) \$   | (60) \$  | (4 953) \$  | (1 518) \$                                      | (556) \$   | (300) \$ | 118 \$ | (2 256) \$ |

Le tableau qui suit présente les variations de la valeur comptable de la participation de Crombie dans des coentreprises pour la période de neuf mois et l'exercice clos.

|                                                                                                                     | 30 septembre 2022 | 31 décembre 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Solde d'ouverture                                                                                                   | 44 210 \$         | 51 043 \$        |
| Apports                                                                                                             | 2 077             | 5 653            |
| Distributions                                                                                                       | (5 376)           | (25 070)         |
| Profit différé                                                                                                      | (686)             | —                |
| Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 2 933             | 15 525           |
| Quote-part de la perte                                                                                              | (4 953)           | (2 941)          |
| Quote-part des autres éléments du résultat global                                                                   | 4 071             | —                |
| Solde de clôture                                                                                                    | 42 276 \$         | 44 210 \$        |

#### Juste valeur

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

|                   | Juste valeur | Valeur comptable <sup>1)</sup> |
|-------------------|--------------|--------------------------------|
| 30 septembre 2022 | 906 000 \$   | 601 967 \$                     |
| 31 décembre 2021  | 774 000 \$   | 576 306 \$                     |

1) La valeur comptable au 31 décembre 2021 a été mise à jour par rapport aux chiffres présentés précédemment.

La valeur comptable se compose de la valeur comptable nette des éléments suivants à 100 % :

|                                              | 30 septembre 2022 | 31 décembre 2021  |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Immeubles productifs                         | 528 800 \$        | 532 597 \$        |
| Immeubles en cours d'aménagement             | 67 973            | 38 535            |
| Loyer à recevoir selon le mode linéaire      | 748               | 398               |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires | 4 446             | 4 776             |
| <b>Valeur comptable totale</b>               | <b>601 967 \$</b> | <b>576 306 \$</b> |

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

La juste valeur présentée dans ce sommaire reflète la juste valeur respective des immeubles au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021 en fonction de l'utilisation actuelle de chaque immeuble en tant qu'immeuble productif ou en tant qu'immeuble en cours d'aménagement. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée correspondre au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit pratiquement achevé. Au 30 septembre 2022, 1600 Davie Limited Partnership, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient des immeubles productifs.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

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

|                                      | 30 septembre 2022 | 31 décembre 2021 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Taux de capitalisation moyen pondéré | 3,53 %            | 3,30 %           |

**Sensibilité du taux de capitalisation**

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2022 donnerait lieu à une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles comme suit :

| Variation du taux de capitalisation | Augmentation du taux | Diminution du taux |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 0,25 %                              | (56 000) \$          | 65 000 \$          |
| 0,50 %                              | (105 000) \$         | 141 000 \$         |
| 0,75 %                              | (149 000) \$         | 232 000 \$         |

**5) AUTRES ACTIFS**

|                                                                  | 30 septembre 2022 |                   |                   | 31 décembre 2021 |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                  | Courant           | Non courant       | Total             | Courant          | Non courant       | Total             |
| Créances                                                         | 22 808 \$         | — \$              | 22 808 \$         | 27 472 \$        | — \$              | 27 472 \$         |
| Provision pour créances douteuses                                | (2 573)           | —                 | (2 473)           | (3 031)          | —                 | (3 031)           |
| Créances, montant net                                            | 20 235            | —                 | 20 235            | 24 441           | —                 | 24 441            |
| Charges payées d'avance et acomptes                              | 27 882            | —                 | 27 882            | 23 827           | —                 | 23 827            |
| Juste valeur des swaps de taux d'intérêt                         | 4 910             | —                 | 4 910             | (635)            | —                 | (635)             |
| Autres immobilisations <sup>1), 2)</sup>                         | —                 | 10 395            | 10 395            | —                | 10 974            | 10 974            |
| Montants à recevoir au titre de contrats de location-financement | 599               | 12 093            | 12 692            | —                | 12 545            | 13 116            |
| Loyer à recevoir selon le mode linéaire                          | —                 | 97 976            | 97 976            | —                | 94 896            | 94 896            |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires                     | —                 | 237 218           | 237 218           | —                | 233 794           | 233 794           |
| Autres                                                           | —                 | 105               | 105               | 21               | 105               | 126               |
| Montants à recevoir de parties liées                             | 22 222            | 10 567            | 32 789            | 17 138           | 10 487            | 27 625            |
| <b>Total des autres actifs</b>                                   | <b>75 848 \$</b>  | <b>368 354 \$</b> | <b>444 202 \$</b> | <b>65 363 \$</b> | <b>362 801 \$</b> | <b>428 164 \$</b> |

<sup>1)</sup> Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, l'amortissement des autres immobilisations s'est chiffré à 1 092 \$ (1 036 \$ au 30 septembre 2021).

<sup>2)</sup> Les autres immobilisations comprennent les actifs liés au droit d'utilisation de 2 177 \$ (2 334 \$ au 31 décembre 2021) moins le cumul des amortissements de 1 310 \$ (1 106 \$ au 31 décembre 2021) lié aux contrats de location de bureaux et de véhicules.

**Avantages incitatifs accordés aux locataires**

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                          |
| Ajouts                                                         |
| Amortissement                                                  |
| Cession                                                        |
| Radiation des actifs entièrement amortis                       |
| Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente |
| <b>Solde au 30 septembre 2022</b>                              |

| Coût              | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
|-------------------|----------------------|------------------------|
| 326 056 \$        | 92 262 \$            | 233 794 \$             |
| 21 583            | —                    | 21 583                 |
| —                 | 17 049               | (17 049)               |
| (44)              | (37)                 | (7)                    |
| (2 081)           | (2 081)              | —                      |
| (2 674)           | (1 571)              | (1 103)                |
| <b>342 840 \$</b> | <b>105 622 \$</b>    | <b>237 218 \$</b>      |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

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

|                                                            | Terrains         | Immeubles        | Immobi-<br>li-sations<br>incorporelles | Charges de<br>location<br>différées | Avantages<br>incitatifs<br>accordés aux<br>locataires | Total            |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                      | — \$             | — \$             | — \$                                   | — \$                                | — \$                                                  | — \$             |
| Actifs transférés aux actifs détenus en<br>vue de la vente | 19 536           | 22 465           | 578                                    | 34                                  | 1 103                                                 | 43 716           |
| Décomptabilisation par voie de cession                     | (133)            | (352)            | —                                      | —                                   | —                                                     | (485)            |
| <b>Valeur comptable nette au<br/>30 septembre 2022</b>     | <b>19 403 \$</b> | <b>22 113 \$</b> | <b>578 \$</b>                          | <b>34 \$</b>                        | <b>1 103 \$</b>                                       | <b>43 231 \$</b> |

  

|                                                            | Terrains    | Immeubles   | Immobi-<br>li-sations<br>incorporelles | Charges de<br>location<br>différées | Avantages<br>incitatifs<br>accordés aux<br>locataires | Total       |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2021                      | 15 147 \$   | 14 539 \$   | 213 \$                                 | — \$                                | — \$                                                  | 29 899 \$   |
| Actifs transférés aux actifs détenus en<br>vue de la vente | 9 990       | 29 394      | 297                                    | 13                                  | 1 276                                                 | 40 970      |
| Décomptabilisation par voie de cession                     | (25 137)    | (43 933)    | (510)                                  | (13)                                | (1 276)                                               | (70 869)    |
| <b>Valeur comptable nette au<br/>31 décembre 2021</b>      | <b>— \$</b> | <b>— \$</b> | <b>— \$</b>                            | <b>— \$</b>                         | <b>— \$</b>                                           | <b>— \$</b> |

Crombie a déterminé que deux de ses immeubles de placement satisfaisaient aux critères de classification à titre d'actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2022 compte tenu de l'état d'avancement du processus de vente. Avant d'être classés comme étant détenus en vue de la vente, les immeubles ont été évalués afin d'établir s'ils avaient subi une perte de valeur, laquelle, à ce moment, correspondait au montant de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable, le cas échéant. Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée dans le cadre de ce reclassement et aucune dotation à l'amortissement ne sera comptabilisée pendant que les immeubles sont classés comme étant détenus en vue de la vente.

Les deux immeubles classés comme étant détenus en vue de la vente sont le King George, à Vancouver, et le Barrington Place, à Halifax. Crombie prévoit tirer de ces cessions, qui devraient être conclues au cours du quatrième trimestre de 2022, un produit net d'environ 109 000 \$.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

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

|                                                                             | Fourchette    | Taux d'intérêt moyen pondéré | Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance | 30 septembre 2022   | 31 décembre 2021    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                          | 2,70 - 6,44 % | 4,03 %                       | 4,7 ans                                   | 940 882 \$          | 1 073 895 \$        |
| Facilité de crédit renouvelable                                             |               |                              | 3,8 ans                                   | 5 989               | 9 220               |
| Facilité de crédit d'une entreprise commune I                               |               |                              | 1,6 an                                    | 7 167               | 7 167               |
| Facilité de crédit d'une entreprise commune II                              |               |                              | 2,0 ans                                   | 3 009               | 2 737               |
| Facilité de crédit bilatérale non garantie                                  |               |                              | 1,7 an                                    | 75 000              | 10 000              |
| Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe |               |                              |                                           | (4 847)             | (6 036)             |
| <b>Total de la dette relative aux immeubles de placement</b>                |               |                              |                                           | <b>1 027 200 \$</b> | <b>1 096 983 \$</b> |
| <b>Emprunts hypothécaires</b>                                               |               |                              |                                           |                     |                     |
| Partie non courante                                                         |               |                              |                                           | 725 644 \$          | 893 364 \$          |
| Partie courante                                                             |               |                              |                                           | 210 391             | 174 495             |
| <b>Facilités de crédit</b>                                                  |               |                              |                                           |                     |                     |
| Partie non courante                                                         |               |                              |                                           | 91 165              | 29 124              |
|                                                                             |               |                              |                                           | <b>1 027 200 \$</b> | <b>1 096 983 \$</b> |
| Taux d'intérêt moyen pondéré des facilités de crédit                        |               |                              |                                           | <b>5,23 %</b>       | 2,53 %              |

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 2 285 595 \$ au 30 septembre 2022 (2 459 912 \$ au 31 décembre 2021) sont actuellement donnés en nantissement d'emprunts hypothécaires ou de la facilité de crédit renouvelable. La valeur comptable comprend les immeubles de placement ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire et les avantages incitatifs accordés aux locataires qui sont inclus dans les autres actifs.

**Activité en matière d'emprunts hypothécaires**

| Période de neuf mois close le : | Type          | Nombre d'emprunts hypothécaires | Moyenne pondérée |                 |                                   | Produits (remboursements) |
|---------------------------------|---------------|---------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------|
|                                 |               |                                 | Taux             | Durée en années | Période d'amortissement en années |                           |
| 30 septembre 2022               | Nouveau       | 1                               | 4,79 %           | 10,0            | 30,0                              | 7 000 \$                  |
|                                 | Remboursement | 15                              | 3,74 %           |                 |                                   | (110 991) \$              |

**Facilité de crédit renouvelable**

La facilité de crédit renouvelable a été prolongée au troisième trimestre de 2022. La facilité de crédit renouvelable est assortie d'un capital maximal de 400 000 \$ et vient à échéance le 30 juin 2026. Crombie utilise la facilité de crédit pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Elle est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles, et le capital maximal est assujéti à l'assiette d'emprunts disponible (assiette d'emprunts de 400 000 \$ au 30 septembre 2022). Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS Morningstar et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut d'obligation non garantie.

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

**30 septembre 2022**

**Facilité de crédit bilatérale non garantie**

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été prorogée au deuxième trimestre de 2022. Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale non garantie est de 130 000 \$ et la facilité vient à échéance le 28 juin 2024. Crombie utilise cette facilité pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS Morningstar.

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

|                                                       | Date d'échéance <sup>1)</sup> | Taux d'intérêt contractuel | 30 septembre 2022   | 31 décembre 2021    |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Série D                                               | 21 novembre 2022              | 4,066 %                    | 150 000 \$          | 150 000 \$          |
| Série E                                               | 31 janvier 2025               | 4,800 %                    | 175 000             | 175 000             |
| Série F                                               | 26 août 2026                  | 3,677 %                    | 200 000             | 200 000             |
| Série G                                               | 21 juin 2027                  | 3,917 %                    | 150 000             | 150 000             |
| Série H                                               | 31 mars 2028                  | 2,686 %                    | 150 000             | 150 000             |
| Série I                                               | 9 octobre 2030                | 3,211 %                    | 150 000             | 150 000             |
| Série J                                               | 12 août 2031                  | 3,133 %                    | 150 000             | 150 000             |
| Charges de financement différées                      |                               |                            | (3 175)             | (3 733)             |
| <b>Total des billets de premier rang non garantis</b> |                               |                            | <b>1 121 825 \$</b> | <b>1 121 267 \$</b> |
| Non courant                                           |                               |                            | 971 825 \$          | 971 267 \$          |
| Courant                                               |                               |                            | 150 000             | 150 000             |
|                                                       |                               |                            | <b>1 121 825 \$</b> | <b>1 121 267 \$</b> |

<sup>1)</sup> Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,7 ans.

**9) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS**

|                                                                                     | 30 septembre 2022 |                  |                   | 31 décembre 2021  |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                     | Courant           | Non courant      | Total             | Courant           | Non courant      | Total             |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement           | 40 652 \$         | — \$             | 40 652 \$         | 57 161 \$         | — \$             | 57 161 \$         |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                          | 25 853            | —                | 25 853            | 34 160            | —                | 34 160            |
| Loyers payés d'avance                                                               | 15 462            | —                | 15 462            | 16 983            | —                | 16 983            |
| Charges financières sur la dette relative aux immeubles de placement et les billets | 11 753            | —                | 11 753            | 14 251            | —                | 14 251            |
| Montant à payer à une partie liée                                                   | 156               | —                | 156               | 71                | —                | 71                |
| Distributions à verser                                                              | 13 186            | —                | 13 186            | 12 223            | —                | 12 223            |
| Régimes de rémunération fondée sur des parts                                        | 2 717             | 17 688           | 20 405            | 4 588             | 19 631           | 24 219            |
| Produits différés                                                                   | 187               | 4 156            | 4 343             | 258               | 4 207            | 4 465             |
| <b>Total des fournisseurs et des autres créditeurs</b>                              | <b>109 966 \$</b> | <b>21 844 \$</b> | <b>131 810 \$</b> | <b>139 695 \$</b> | <b>23 838 \$</b> | <b>163 533 \$</b> |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

**10) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES**

|                                                                                     | Trimestres clos les<br>30 septembre |                   | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                     | 2022                                | 2021              | 2022                                             | 2021              |
| <b>Produits tirés des contrats de location simple</b>                               |                                     |                   |                                                  |                   |
| Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires <sup>1)</sup>     | 94 225 \$                           | 91 907 \$         | 277 337 \$                                       | 268 815 \$        |
| Produits tirés des loyers conditionnels                                             | 1 208                               | 265               | 2 707                                            | 1 352             |
| Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire                                  | 572                                 | 2 326             | 3 784                                            | 7 488             |
| Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires                      | (5 795)                             | (5 187)           | (17 049)                                         | (14 562)          |
| Revenus tirés de la résiliation de contrats de location                             | 35                                  | 406               | 256                                              | 2 803             |
| <b>Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients</b> |                                     |                   |                                                  |                   |
| Recouvrement des coûts liés aux aires communes                                      | 12 226                              | 11 054            | 41 541                                           | 37 293            |
| Produits tirés des espaces de stationnement                                         | 1 171                               | 746               | 3 076                                            | 1 871             |
| <b>Total des produits tirés des immeubles</b>                                       | <b>103 642 \$</b>                   | <b>101 517 \$</b> | <b>311 652 \$</b>                                | <b>305 060 \$</b> |

<sup>1)</sup> Compte tenu du remboursement de la charge d'impôts fonciers de Crombie.

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

|                                                      | Trimestres clos les<br>30 septembre |        |           |        | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |        |            |        |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-----------|--------|--------------------------------------------------|--------|------------|--------|
|                                                      | 2022                                |        | 2021      |        | 2022                                             |        | 2021       |        |
| Sobeys Inc. (y compris toutes les filiales d'Empire) | 57 122 \$                           | 55,1 % | 57 100 \$ | 56,2 % | 166 150 \$                                       | 53,3 % | 155 925 \$ | 51,1 % |

1) Produits tirés des immeubles des parties liées pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 mis à jour par rapport aux chiffres précédemment publiés.

**11) CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES**

|                                                             | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                             | 2022                                | 2021             | 2022                                             | 2021             |
| Impôts fonciers recouvrables                                | 18 523 \$                           | 18 271 \$        | 54 014 \$                                        | 51 174 \$        |
| Charges d'exploitation recouvrables                         | 12 132                              | 10 988           | 42 652                                           | 38 332           |
| Autres coûts d'exploitation                                 | 1 413                               | 957              | 3 984                                            | 3 925            |
| <b>Total des charges d'exploitation liées aux immeubles</b> | <b>32 068 \$</b>                    | <b>30 216 \$</b> | <b>100 650 \$</b>                                | <b>93 431 \$</b> |

**12) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE**

**Crombie en tant que bailleur**

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2022, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

|                              | Reste de  | Exercices clos les 31 décembre |            |            |            |              |              |
|------------------------------|-----------|--------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
|                              | 2022      | 2022                           | 2023       | 2024       | 2025       | Par la suite | Total        |
| Revenu locatif minimum futur | 71 423 \$ | 281 290 \$                     | 270 152 \$ | 254 173 \$ | 240 278 \$ | 1 693 576 \$ | 2 810 892 \$ |

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

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

**30 septembre 2022**

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

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

|                                                                      | Trimestres clos les<br>30 septembre |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                      | 2022                                | 2021            | 2022                                             | 2021             |
| Salaires et avantages du personnel                                   | 2 255 \$                            | 4 501 \$        | 8 655 \$                                         | 13 212 \$        |
| Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte | 841                                 | 700             | 2 804                                            | 2 896            |
| Coûts d'occupation et autres                                         | 610                                 | 527             | 2 025                                            | 2 011            |
| <b>Total des frais généraux et des frais d'administration</b>        | <b>3 706 \$</b>                     | <b>5 728 \$</b> | <b>13 484 \$</b>                                 | <b>18 119 \$</b> |

**b) Variation de la juste valeur des instruments financiers**

|                           | Trimestres clos les<br>30 septembre |        | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |            |
|---------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|------------|
|                           | 2022                                | 2021   | 2022                                             | 2021       |
| Régime de parts différées | 1 782 \$                            | 291 \$ | 4 027 \$                                         | (1 954) \$ |

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

|                                                                                                | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                | 2022                                | 2021             | 2022                                             | 2021             |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                             | 9 939 \$                            | 12 747 \$        | 30 822 \$                                        | 38 726 \$        |
| Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable                                      | 1 355                               | 737              | 2 798                                            | 1 848            |
| Intérêts incorporés                                                                            | (1 488)                             | (879)            | (3 875)                                          | (2 556)          |
| Billets de premier rang non garantis                                                           | 10 693                              | 10 087           | 31 503                                           | 31 002           |
| Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement    | (139)                               | (145)            | (423)                                            | (404)            |
| Intérêts sur les obligations locatives                                                         | 524                                 | 523              | 1 566                                            | 1 533            |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation</b>                                  | <b>20 884</b>                       | <b>23 070</b>    | <b>62 391</b>                                    | <b>70 149</b>    |
| Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation | 15                                  | 72               | 97                                               | 224              |
| Variation des charges financières courues                                                      | 1 883                               | 26               | 2 498                                            | 332              |
| Intérêts incorporés <sup>1)</sup>                                                              | 1 488                               | 879              | 3 875                                            | 2 556            |
| Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis                  | —                                   | —                | —                                                | 110              |
| Amortissement des charges de financement différées                                             | (675)                               | (759)            | (2 031)                                          | (2 325)          |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées</b>                          | <b>23 595 \$</b>                    | <b>23 288 \$</b> | <b>66 830 \$</b>                                 | <b>71 046 \$</b> |

1) Au 30 septembre 2022, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,59 % (3,26 % au 30 septembre 2021).

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

**15) PARTS EN CIRCULATION**

|                                                                      | Parts de FPI Crombie |                     | Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées |                   | Total              |                     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
|                                                                      | Nombre de parts      | Montant             | Nombre de parts                                                                                      | Montant           | Nombre de parts    | Montant             |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2022                                | 97 364 481           | 1 162 122 \$        | 67 438 492                                                                                           | 804 359 \$        | 164 802 973        | 1 966 481 \$        |
| Variation nette des prêts aux termes du RAPS                         | —                    | 16                  | —                                                                                                    | —                 | —                  | 16                  |
| Parts émises aux termes du RRD                                       | 884 656              | 14 422              | 626 897                                                                                              | 10 255            | 1 511 553          | 24 677              |
| Parts émises (produit présenté déduction faite des frais d'émission) | 6 705 000            | 111 883             | 4 756 446                                                                                            | 82 869            | 11 461 446         | 194 752             |
| <b>Solde au 30 septembre 2022</b>                                    | <b>104 954 137</b>   | <b>1 288 443 \$</b> | <b>72 821 835</b>                                                                                    | <b>897 483 \$</b> | <b>177 775 972</b> | <b>2 185 926 \$</b> |

**Parts du FPI Crombie**

Le 31 janvier 2022, Crombie a clôturé un appel public à l'épargne, par voie de prise ferme, visant 6 705 000 parts, au cours de 17,45 \$ la part, pour un produit de 111 883 \$, déduction faite des frais d'émission.

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

Le 31 janvier 2022, parallèlement à l'émission de parts du FPI, en application de son droit préférentiel de souscription, ECL Developments a acquis, dans le cadre d'un placement privé, 4 756 446 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote rattachées, au prix de 17,45 \$ la part, ce qui représente un produit de 82 869 \$, déduction faite des frais d'émission.

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

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

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

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

|                                                                                                                      | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                      | 2022                                | 2021             | 2022                                             | 2021             |
| Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :                                            |                                     |                  |                                                  |                  |
| Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire                                                                   | (572) \$                            | (2 326) \$       | (3 784) \$                                       | (7 488) \$       |
| Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires                                                       | 5 795                               | 5 187            | 17 049                                           | 14 562           |
| Profit sur la cession d'immeubles de placement                                                                       | (13 357)                            | (2 619)          | (18 220)                                         | (13 763)         |
| Profit tiré des distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | (1 000)                             | —                | (2 933)                                          | —                |
| Perte de valeur des immeubles de placement                                                                           | 10 400                              | 1 239            | 10 400                                           | 1 239            |
| Dotation aux amortissements                                                                                          | 22 744                              | 19 109           | 60 845                                           | 56 958           |
| Amortissement des swaps efficaces et de la prime d'émission                                                          | —                                   | —                | —                                                | (110)            |
| Perte liée à des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence                            | 1 787                               | 923              | 4 953                                            | 2 256            |
| Revenus tirés de la résiliation de contrats de location sans effet sur la trésorerie                                 | (34)                                | 237              | (102)                                            | (699)            |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers                                                              | (1 782)                             | (291)            | (4 027)                                          | 1 954            |
|                                                                                                                      | <b>23 981 \$</b>                    | <b>21 459 \$</b> | <b>64 181 \$</b>                                 | <b>54 909 \$</b> |

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

|                                                      | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
|                                                      | 2022                                | 2021             | 2022                                             | 2021            |
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :    |                                     |                  |                                                  |                 |
| Créances clients                                     | 2 548 \$                            | (4 479) \$       | 4 206                                            | 3 172 \$        |
| Charges payées d'avance et acomptes et autres actifs | 4 605                               | 11 151           | (5 505)                                          | (5 126)         |
| Fournisseurs et autres créditeurs                    | 4 458                               | 6 032            | (13 961)                                         | 5 609           |
|                                                      | <b>11 611 \$</b>                    | <b>12 704 \$</b> | <b>(15 260) \$</b>                               | <b>3 655 \$</b> |

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

|                                          | Trimestres clos les<br>30 septembre |        | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |          |
|------------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|----------|
|                                          | 2022                                | 2021   | 2022                                             | 2021     |
| Amortissement des charges de financement | 675 \$                              | 759 \$ | 2 031                                            | 2 325 \$ |

**d) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

|                                                  | 30 septembre 2022 | 31 décembre 2021 |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Liquidités soumises à restrictions <sup>1)</sup> | 1 522 \$          | 3 915 \$         |

1) En 2020, Crombie a clôturé un prêt hypothécaire pour construction dont le produit a été entiercé et entièrement prélevé étant donné que les conditions ont été remplies.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

**17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES**

Au 30 septembre 2022, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entités associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres du personnel de direction clé et les régimes d'avantages complémentaires de retraite.

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

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

|                                                                          | Trimestres clos les<br>30 septembre |                    | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                          | 2022                                | 2021               | 2022                                             | 2021               |
| <b>Produits tirés des immeubles</b>                                      |                                     |                    |                                                  |                    |
| Produits tirés des immeubles                                             | 57 122 \$                           | 57 100 \$          | 166 150 \$                                       | 155 925 \$         |
| Revenus tirés des contrats de location principaux                        | 156 \$                              | 227 \$             | 710 \$                                           | 795 \$             |
| Revenus tirés de la résiliation de contrats de location                  | 34 \$                               | 34 \$              | 102 \$                                           | 102 \$             |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                               | (33) \$                             | (33) \$            | (101) \$                                         | (62) \$            |
| <b>Frais généraux et frais d'administration</b>                          |                                     |                    |                                                  |                    |
| Services de gestion immobilière recouvrés                                | 87 \$                               | 112 \$             | 246 \$                                           | 290 \$             |
| Autres frais généraux et frais d'administration                          | (88) \$                             | (71) \$            | (176) \$                                         | (200) \$           |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation</b>            |                                     |                    |                                                  |                    |
| Compensation du taux d'intérêt                                           | — \$                                | 56 \$              | 53 \$                                            | 175 \$             |
| <b>Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts</b> | <b>(16 387) \$</b>                  | <b>(15 170) \$</b> | <b>(49 019) \$</b>                               | <b>(44 758) \$</b> |

1) Produits tirés des immeubles des parties liées pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 mis à jour par rapport aux chiffres précédemment publiés.

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de gestion de projet, 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a émis 626 897 parts de société en commandite de catégorie B (45 417 parts au 30 septembre 2021) en faveur d'ECLD aux termes du RRD (note 15).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a acquis auprès d'une filiale d'Empire neuf immeubles commerciaux et la participation restante de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale pour un prix d'acquisition total de 99 472 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a investi 12 432 \$ (24 102 \$ au 30 septembre 2021) dans des propriétés occupées par des filiales d'Empire, ce qui a entraîné une modification des conditions de location. Ces montants ont été inclus dans les ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou dans les ajouts aux immeubles productifs, selon la nature des travaux effectués. Les coûts sont amortis sur la durée des baux modifiés ou sur la durée de vie utile des projets, selon le cas.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet subordonné à 6 % d'un montant de 10 364 \$ (15 533 \$ au 31 décembre 2021) à recevoir de Bronte Village Limited Partnership et un montant de 10 100 \$ à recevoir d'une filiale d'Empire pour des coûts de construction engagés en son nom à l'égard d'un immeuble en cours d'aménagement.

Crombie a un emprunt hypothécaire à payer à 1600 Davie Limited Partnership de 25 287 \$ (25 526 \$ au 31 décembre 2021). 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.

## 18) INSTRUMENTS FINANCIERS

### a) Juste valeur des instruments financiers

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

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

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

Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au cours de la période close le 30 septembre 2022.

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 ci-après résume les justes valeurs estimées des autres instruments financiers dont la juste valeur est différente de la valeur comptable.

|                                           | 30 septembre 2022   |                     | 31 décembre 2021    |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                           | Juste valeur        | Valeur comptable    | Juste valeur        | Valeur comptable    |
| <b>Actifs financiers</b>                  |                     |                     |                     |                     |
| Créances <sup>1)</sup>                    | 32 894 \$           | 32 894 \$           | 27 737 \$           | 27 751 \$           |
| <b>Passifs financiers</b>                 |                     |                     |                     |                     |
| Dette relative aux immeubles de placement | 994 979 \$          | 1 032 047 \$        | 1 177 814 \$        | 1 103 019 \$        |
| Billets de premier rang non garantis      | 1 025 554           | 1 125 000           | 1 157 820           | 1 125 000           |
| <b>Total des passifs financiers</b>       | <b>2 020 533 \$</b> | <b>2 157 047 \$</b> | <b>2 335 634 \$</b> | <b>2 228 019 \$</b> |

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

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

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

- Trésorerie et équivalents de trésorerie
- Créances clients
- Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite des dérivés incorporés)

### b) Gestion des risques

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

**30 septembre 2022**

---

### **Risque de crédit**

Le risque de crédit s'entend de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes des baux. Une provision pour créances douteuses est constituée et d'autres ajustements au REN sont effectués à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.

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

Les créances sont composées en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires et des créances en souffrance. Le solde des créances en souffrance n'est généralement pas important. Leur niveau historiquement bas a augmenté de façon marquée au cours des dernières années en raison des effets de la pandémie de COVID-19, mais ceux-ci sont revenus à leurs niveaux pré-pandémiques. 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; les soldes de plus de 30 jours sont considérés comme en souffrance. La provision pour créances douteuses est révisée chaque date de clôture, et les créances courantes et non courantes sont régulièrement révisées.

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

### **Risque de taux d'intérêt**

Le risque de taux d'intérêt représente le potentiel de perte financière découlant de la hausse des taux d'intérêt. Les taux d'intérêt préférentiels canadiens ont augmenté de manière significative, passant de 2,45 % au 31 décembre 2021 à 5,45 % au 7 septembre 2022, et d'autres hausses sont prévues d'ici la fin de l'année. Crombie atténue ce risque en répartissant les échéances de ses dettes et en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en concluant des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut pas de swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation.

Au 30 septembre 2022

- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie est de 4,7 années.
- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis est de 4,7 années.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont le solde de l'encours s'élève à 5 989 \$.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale non garantie autorisée pouvant atteindre 130 000 \$ dont le solde de l'encours s'élève à 75 000 \$.
- Crombie dispose de facilités de crédit d'entreprises communes, la part de Crombie pouvant atteindre 10 687 \$, dont le solde s'élève à 10 176 \$.
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours qui visent des emprunts à taux variable de 107 224 \$ ainsi qu'un swap de taux d'intérêt en cours, détenu dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence, qui vise des emprunts à taux variable de 52 000 \$, selon la part de Crombie.
- Crombie dispose de facilités de crédit à taux variable, prises en compte dans les emprunts détenus dans des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence, pouvant atteindre 130 250 \$ et dont le solde de l'encours s'élève à 116 699 \$, selon la part de Crombie.

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

**30 septembre 2022**

Une variation des taux d'intérêt aurait eu une incidence sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global de Crombie lié au recours à la dette à taux variable. Les tableaux suivants présentent l'incidence de certaines fluctuations des taux d'intérêt sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global.

|                                                                                                                                                    | Trimestre clos le<br>30 septembre 2022 |                       | Période de neuf mois close le<br>30 septembre 2022 |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                    | Augmentation<br>du taux                | Diminution<br>du taux | Augmentation<br>du taux                            | Diminution<br>du taux |
| Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable |                                        |                       |                                                    |                       |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %                                                                                               | (131) \$                               | 131 \$                | (240) \$                                           | 240 \$                |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %                                                                                               | (261) \$                               | 261 \$                | (479) \$                                           | 479 \$                |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %                                                                                               | (392) \$                               | 392 \$                | (719) \$                                           | 719 \$                |

|                                                                                                                              | Au 30 septembre 2022    |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                              | Augmentation<br>du taux | Diminution<br>du taux |
| Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable |                         |                       |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %                                                                         | 2 550 \$                | (2 561) \$            |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %                                                                         | 5 088 \$                | (5 131) \$            |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %                                                                         | 7 616 \$                | (7 713) \$            |

### Risque de liquidité

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

Il existe un risque que les marchés des capitaux empruntés ne puissent refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance selon des modalités acceptables pour Crombie ou selon n'importe quelles modalités. Crombie cherche à atténuer ce risque en répartissant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. L'accès à la facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie. Au 30 septembre 2022, un montant de 390 372 \$ était disponible sur cette facilité. Crombie négocie actuellement l'établissement d'une nouvelle facilité de crédit non garantie qui fournira des liquidités supplémentaires pour financer le remboursement des billets non garantis de premier rang de série D venant à échéance le 21 novembre 2022.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

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

|                                       |                                               | Périodes de douze mois closes les 30 septembre |                   |                   |                   |                   |                   |  |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
|                                       | Flux de trésorerie contractuels <sup>1)</sup> | 2023                                           | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              | Par la suite      |  |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe    | 1 084 375 \$                                  | 244 202 \$                                     | 276 402 \$        | 115 659 \$        | 59 757 \$         | 134 281 \$        | 254 074 \$        |  |
| Billets de premier rang non garantis  | 1 304 403                                     | 186 025                                        | 35 176            | 204 576           | 226 059           | 167 791           | 484 776           |  |
| Fournisseurs et autres créditeurs     | 105 305                                       | 83 461                                         | 4 108             | 3 227             | 2 555             | 2 555             | 9 399             |  |
| Obligations locatives                 | 152 347                                       | 2 986                                          | 2 900             | 2 852             | 2 758             | 2 567             | 138 284           |  |
|                                       | 2 646 430                                     | 516 674                                        | 318 586           | 326 314           | 291 129           | 307 194           | 886 533           |  |
| Facilités de crédit                   | 100 104                                       | 4 764                                          | 85 794            | 3 323             | 6 223             | —                 | —                 |  |
| <b>Total des paiements estimatifs</b> | <b>2 746 534 \$</b>                           | <b>521 438 \$</b>                              | <b>404 380 \$</b> | <b>329 637 \$</b> | <b>297 352 \$</b> | <b>307 194 \$</b> | <b>886 533 \$</b> |  |

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

## 19) GESTION DU CAPITAL

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

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

|                                                                                                                        | 30 septembre 2022   | 31 décembre 2021    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe <sup>1)</sup>                                                                       | 936 035 \$          | 1 067 859 \$        |
| Facilités de crédit                                                                                                    | 91 165              | 29 124              |
| Billets de premier rang non garantis <sup>1)</sup>                                                                     | 1 121 825           | 1 121 267           |
| Porteurs de parts de FPI Crombie                                                                                       | 1 062 229           | 950 271             |
| Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B <sup>2)</sup> | 730 290             | 647 221             |
| Obligations locatives                                                                                                  | 34 953              | 35 352              |
|                                                                                                                        | <b>3 976 497 \$</b> | <b>3 851 094 \$</b> |

1) Déduction faite des charges de financement différées.

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

À tout le moins, la structure du capital de Crombie est gérée de sorte que Crombie se conforme aux limites imposées par la déclaration de fiducie, aux critères compris dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relativement à la définition d'un FPI et aux clauses restrictives de la dette existante. L'une des restrictions aux termes de la déclaration de fiducie de Crombie comprendrait notamment une restriction selon laquelle Crombie ne peut contracter de dettes dépassant 60 % de la valeur comptable brute.

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

**30 septembre 2022**

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

|                                                                                                        | 30 septembre 2022   | 31 décembre 2021    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                     | 940 882 \$          | 1 073 895 \$        |
| Billets de premier rang non garantis                                                                   | 1 125 000           | 1 125 000           |
| Facilité de crédit renouvelable                                                                        | 5 989               | 9 220               |
| Facilités de crédit d'entreprises communes                                                             | 10 176              | 9 904               |
| Facilité de crédit bilatérale                                                                          | 75 000              | 10 000              |
| Dette détenue dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie <sup>2)</sup>                     | 271 882             | 254 074             |
| Obligations locatives                                                                                  | 34 953              | 35 352              |
| Total de la dette en cours                                                                             | 2 463 882           | 2 517 445           |
| Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable                                           | —                   | (53)                |
| <b>Total de la dette</b>                                                                               | <b>2 463 882 \$</b> | <b>2 517 392 \$</b> |
| Immeubles de placement, au coût <sup>3)</sup>                                                          | 4 162 721 \$        | 4 116 843 \$        |
| Immeubles en cours d'aménagement, au coût                                                              | 153 458             | 109 787             |
| Immeubles de placement, détenus dans des coentreprises, au coût, selon la quote-part de Crombie        | 304 333             | 289 010             |
| Composant des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût <sup>4)</sup>                                | 70 487              | 63 753              |
| Autres actifs au coût <sup>5)</sup>                                                                    | 553 868             | 523 635             |
| Autres actifs au coût, détenus dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie                  | 30 049              | 21 907              |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                                                | 1 522               | 3 915               |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie détenus dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie | 3 904               | 4 453               |
| Charges de financement différées                                                                       | 8 022               | 9 769               |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente, au coût                                             | 50 106              | —                   |
| Compensation du taux d'intérêt                                                                         | —                   | (53)                |
| <b>Valeur comptable brute</b>                                                                          | <b>5 338 470 \$</b> | <b>5 143 019 \$</b> |
| <b>Ratio dette/valeur comptable brute, au coût</b>                                                     | <b>46,2 %</b>       | <b>48,9 %</b>       |

- 1) Le calcul de l'exercice précédent a été retraité pour tenir compte de la quote-part de la dette et des actifs détenus dans des coentreprises attribuable à Crombie.
- 2) Comprend la quote-part de Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des emprunts pour construction, de la facilité de crédit renouvelable et des obligations locatives détenus dans des coentreprises.
- 3) Comprend des pertes de valeur sur terrain de 9 157 \$ (6 957 \$ au 31 décembre 2021).
- 4) La composante des loyers inférieurs à ceux du marché est comprise dans la valeur comptable des immeubles de placement.
- 5) Ne comprend pas le cumul des amortissements des avantages incitatifs et des autres immobilisations.

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

- le résultat d'exploitation net annualisé tiré des immeubles prescrits doit être d'au moins 1,3 fois la couverture des exigences du service de la dette annualisé connexe;
- le résultat d'exploitation net annualisé tiré de tous les immeubles doit être d'au moins 1,4 fois la couverture de toutes les exigences du service de la dette annualisé;
- l'accès à la facilité de crédit renouvelable est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours et ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie;
- les distributions en trésorerie annuelles aux porteurs de parts sont limitées à 100 % des fonds provenant des activités d'exploitation.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2022**

Au 30 septembre 2022, Crombie respecte toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunts.

## 20) OBLIGATIONS LOCATIVES

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

|                                                                  | Périodes de douze mois closes les 30 septembre |          |          |          |          |          |              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|
|                                                                  | Total                                          | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | Par la suite |
| Paiements locatifs minimums futurs                               | 152 347 \$                                     | 2 986 \$ | 2 900 \$ | 2 852 \$ | 2 758 \$ | 2 567 \$ | 138 284 \$   |
| Charges financières                                              | (117 394)                                      | (2 073)  | (2 049)  | (2 025)  | (2 004)  | (1 984)  | (107 259)    |
| Valeur actuelle des paiements aux termes de contrats de location | 34 953 \$                                      | 913 \$   | 851 \$   | 827 \$   | 754 \$   | 583 \$   | 31 025 \$    |

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

|                                        | 30 septembre 2022 | 31 décembre 2021 |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Non courant                            | 34 040 \$         | 34 420 \$        |
| Courant                                | 913               | 932              |
| <b>Total des obligations locatives</b> | <b>34 953 \$</b>  | <b>35 352 \$</b> |

Certains contrats de location de Crombie prévoient des clauses de loyer conditionnel. Les paiements de loyer conditionnel sont comptabilisés au besoin dans les états consolidés résumés intermédiaires du résultat global lorsque les critères sont remplis. Les contrats de location prévoient des dispositions concernant les options de renouvellement et les options d'achat. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a effectué des paiements de loyers minimaux de 2 261 \$.

## 21) ENGAGEMENTS, ÉVENTUALITÉS ET GARANTIES

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences de financement par emprunts hypothécaires. Au 30 septembre 2022, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 3 639 \$ (3 003 \$ au 31 décembre 2021) relativement aux travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement.

Au 30 septembre 2022, Crombie a conclu des contrats de construction totalisant 260 053 \$, dont une somme de 205 378 \$ a 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 2022, Crombie avait fourni des garanties d'environ 112 259 \$ (128 973 \$ au 31 décembre 2021) 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 2,5 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 2022, Crombie s'était engagé à verser un montant de 1 143 \$ à 1700 East Broadway Limited Partnership dans le cadre des travaux de préaménagement en cours de la coentreprise

**30 septembre 2022**

---

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

- a) Le 14 octobre 2022, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 octobre 2022 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2022.
- b) Le 1<sup>er</sup> novembre 2022, Crombie a cédé une participation de 100 % dans un immeuble de commerce de détail d'une superficie de 62 000 pieds carrés. Le produit total, exclusion faite des frais de clôture et des coûts de transaction, s'est établi à environ 108 500 \$. Crombie s'attend à réaliser un produit net d'environ 84 000 \$ au quatrième trimestre de 2022 du fait de cette transaction.

**23) INFORMATIONS SECTORIELLES**

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