

Le FPI Crombie annonce ses résultats du troisième trimestre de 2022

Occupation record, désendettement important et performance opérationnelle et financière solide

Le 9 novembre 2022

New Glasgow (Nouvelle-Écosse) – Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») (TSX: CRR.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du troisième trimestre clos le 30 septembre 2022. La direction tiendra une conférence téléphonique pour discuter des résultats à 11 h (HAE) le 10 novembre 2022.

« Le taux d'occupation record de Crombie et son excellente performance opérationnelle et financière au troisième trimestre sont le résultat d'une démarche résolument axée sur notre stratégie à long terme dans un contexte de pressions macroéconomiques externes importantes, a déclaré Don Clow, président et chef de la direction. Notre gestion rigoureuse, nos investissements dans des initiatives liées à Empire et l'achèvement de plusieurs grands projets d'aménagement ont contribué à accroître la qualité globale de notre portefeuille. Je suis fier que nous ayons réussi à faire progresser ces priorités stratégiques clés tout en améliorant notre bilan et en répartissant le capital de manière responsable, ce qui s'est traduit par un désendettement notable, des liquidités abondantes et des actifs non grevés importants. »

SOMMAIRE DU TROISIÈME TRIMESTRE

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)

Faits saillants de l'exploitation

- Taux d'occupation réservée et taux d'occupation financier records de 96,8 % et 96,2 %, respectivement; en hausse de 30 et 40 points de base par rapport au troisième trimestre de 2021
- Reconductions visant 152 000 pieds carrés à des tarifs majorés de 3,7 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance (loyer moyen pondéré majoré de 5,2 % au cours de la durée du bail reconduit)
- Cession de cinq immeubles commerciaux à des tiers et d'une parcelle de terrain à aménager à une coentreprise pour un produit brut de 52 126 \$
- SLB accrue de 4 000 pieds carrés grâce à l'acquisition d'un immeuble de placement pour un prix d'achat total de 1 350 \$

Faits saillants financiers

- Produits tirés des immeubles de 103 642 \$, en hausse de 2,1 % comparativement à 101 517 \$ au troisième trimestre de 2021
- Résultat d'exploitation de 26 410 \$, en hausse de 10,7 % comparativement à 23 851 \$ au troisième trimestre de 2021
- Résultat net tiré des immeubles de 71 574 \$, en hausse de 0,4 % par rapport à 71 301 \$ au troisième trimestre de 2021
- FPAE⁽¹⁾ de 52 665 \$ et de 0,30 \$ par part comparativement à 47 830 \$ ou 0,29 \$ par part au troisième trimestre de 2021
- Ratio de distribution des FPAE⁽¹⁾ de 75,0 % comparativement à 76,5 % à la même période de l'exercice précédent
- FPAEA⁽¹⁾ de 46 787 \$ ou 0,26 \$ par part comparativement à 41 052 \$ ou 0,25 \$ par part au troisième trimestre de 2021
- Ratio de distribution des FPAEA⁽¹⁾ de 84,5 % comparativement à 89,1 % au troisième trimestre de 2021
- REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie⁽¹⁾, en hausse de 2,1 %
- Nombre record d'immeubles de placement non grevés, totalisant 2 200 890 \$, en hausse de 50,6 % comparativement à 1 461 775 \$ à la même période de l'exercice précédent
- Ratio dette/juste valeur brute^{(1), (2)} de 42,0 %, une amélioration comparativement à 47,3 % à la même période de l'exercice précédent
- Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs^{(1), (2)} de 8,50 x contre 9,61 x au troisième trimestre de 2021
- Liquidités disponibles de 445 372 \$, en baisse de 13,0 % par rapport à 512 168 \$ au troisième trimestre de 2021

(1) La direction utilise des mesures financières non conformes aux PCGR pour évaluer la performance financière de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mises en garde et mesures non conformes aux PCGR » ci-après pour un rapprochement des FPAE, du ratio de distribution des FPAE, des FPAEA, du ratio de distribution des FPAEA, du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, du ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs.

(2) Selon la quote-part de Crombie, compte tenu des coentreprises.

Le présent communiqué présente un sommaire des résultats. Il doit être lu parallèlement au rapport de gestion de Crombie pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 et aux états financiers consolidés et notes annexes des trimestres clos le 30 septembre 2022 et le 30 septembre 2021. Nos résultats détaillés peuvent être consultés aux adresses www.crombie.ca et www.sedar.com.

Résultats financiers

Les principales données financières de Crombie pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 se présentent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Trimestres clos les 30 septembre			
	2022	2021	Écart (en \$)	Écart (en %)
Produits tirés des immeubles	103 642 \$	101 517 \$	2 125 \$	2,1 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	32 068	30 216	(1 852)	(6,1) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 574 \$	71 301 \$	273 \$	0,4 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	26 410 \$	23 851 \$	2 559 \$	10,7 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	68 251 \$	66 819 \$	1 432 \$	2,1 %
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ¹⁾				
De base	52 665 \$	47 830 \$	4 835 \$	10,1 %
Par part – de base	0,30 \$	0,29 \$	0,01 \$	3,4 %
Ratio de distribution ¹⁾	75,0 %	76,5 %		(1,5) %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ¹⁾				
De base	46 787 \$	41 052 \$	5 735 \$	14,0 %
Par part – de base	0,26 \$	0,25 \$	0,01 \$	4,0 %
Ratio de distribution ¹⁾	84,5 %	89,1 %		(4,6) %

1) Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, les FPAE, le ratio de distribution des FPAE, les FPAEA et le ratio de distribution des FPAEA sont des mesures financières non conformes aux PCGR qu'utilise la direction pour évaluer la performance de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mises en garde et mesures non conformes aux PCGR » plus loin pour un rapprochement du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, des FPAE, du ratio de distribution des FPAE, des FPAEA et du ratio de distribution des FPAEA.

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 2 559 \$, ou 10,7 %, par rapport au troisième trimestre de 2021, en raison surtout d'un profit accru à la cession d'immeubles de placement de 10 738 \$ au troisième trimestre de 2022 et de la baisse de 2 186 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation en raison principalement d'une baisse des charges d'intérêts découlant de remboursements d'emprunts hypothécaires et de cessions effectués depuis le troisième trimestre de 2021. Les frais généraux et frais d'administration ont diminué de 2 022 \$ en raison principalement d'une réduction de la charge de rémunération fondée sur des parts attribuable à une baisse du cours de la part de Crombie. En outre, un profit de 1 000 \$ à la distribution liée à des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au troisième trimestre de 2022 est attribuable à l'excédent des distributions en trésorerie reçues de 1600 Davie Limited Partnership sur la participation dans la coentreprise. La progression du résultat d'exploitation a été partiellement contrebalancée par une hausse de 9 161 \$ des pertes de valeur et par une augmentation de 3 635 \$ de la dotation aux amortissements par rapport au même trimestre de 2021 découlant de l'amortissement accéléré comptabilisé sur un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022. Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles s'est accru de 273 \$, ce qui s'explique essentiellement par des produits de 1 983 \$ tirés des acquisitions, des loyers proportionnels plus élevés de 943 \$ découlant de conversions de contrats de location et de nouveaux locataires, ainsi que par l'augmentation de 425 \$ des produits tirés des parcs de stationnement par rapport au même trimestre de 2021. Ces facteurs ont été compensés en partie par une baisse de 2 426 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles découlant des cessions et par une augmentation de 608 \$ de l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires attribuable surtout à de nouveaux baux.

Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 1 432 \$, ou 2,1 %, par rapport au troisième trimestre de 2021, en raison surtout d'un taux d'occupation élevé, d'une hausse des loyers proportionnels découlant de ventes accrues et d'une augmentation de 425 \$ des produits tirés de parcs de stationnement, facteurs compensés en partie par une baisse de 373 \$ des produits tirés des résiliations de baux, en particulier dans le portefeuille des bureaux. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ajusté pour tenir compte du retranchement des produits tirés des résiliations de baux a augmenté de 2,7 % par rapport à la même période de 2021.

L'augmentation de 4 835 \$ des FPAE résulte principalement de la baisse des charges financières liées aux activités d'exploitation de 2 186 \$, découlant de charges d'intérêts sur emprunts hypothécaires moindres de 2 741 \$ du fait des remboursements d'emprunts hypothécaires et des cessions depuis le troisième trimestre de 2021, et d'une diminution des frais généraux et frais d'administration de 2 022 \$ en raison principalement d'une réduction de 1 640 \$ de la charge de rémunération fondée sur des parts découlant d'une baisse du cours de la part de Crombie depuis le 30 septembre 2021. Les autres augmentations des produits sont attribuables à des produits de 1 983 \$ tirés des acquisitions depuis le 1^{er} janvier 2021, à des loyers proportionnels plus élevés de 943 \$ découlant de conversions de contrats de location et de nouveaux locataires ainsi qu'à une hausse de 425 \$ des produits tirés des parcs de stationnement. La progression des FPAE a été neutralisée partiellement par la baisse de 2 426 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles attribuable aux cessions.

La progression des FPAEA est essentiellement attribuable aux mêmes facteurs que celle des FPAE décrits ci-dessus. Elle a été contrebalancée en partie par l'incidence de l'augmentation des dépenses d'entretien au premier trimestre de 2022, qui est passée de 0,90 \$ à 1,00 \$ le pied carré de SLB moyenne pondérée.

Les principales données financières de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 se présentent comme suit :

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2022	2021	Écart (en \$)	Écart (en %)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)				
Produits tirés des immeubles	311 652 \$	305 060 \$	6 592 \$	2,2 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	100 650	93 431	(7 219)	(7,7) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	211 002 \$	211 629 \$	(627) \$	(0,3) %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	80 082 \$	76 671 \$	3 411 \$	4,4 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	202 341 \$	198 799 \$	3 542 \$	1,8 %
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ¹⁾				
De base	151 633 \$	138 084 \$	13 549 \$	9,8 %
Par part – de base	0,86 \$	0,86 \$	— \$	— %
Ratio de distribution ¹⁾	77,9 %	78,2 %		(0,3) %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ¹⁾				
De base	132 236 \$	117 064 \$	15 172 \$	13,0 %
Par part – de base	0,75 \$	0,73 \$	0,02 \$	2,7 %
Ratio de distribution ¹⁾	89,3 %	92,2 %		(2,9) %

1) Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, les FPAE, le ratio de distribution des FPAE, les FPAEA et le ratio de distribution des FPAEA sont des mesures financières non conformes aux PCGR qu'utilise la direction pour évaluer la performance de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mises en garde et mesures non conformes aux PCGR » plus loin pour un rapprochement du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, des FPAE, du ratio de distribution des FPAE, des FPAEA et du ratio de distribution des FPAEA.

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 3 411 \$, ou 4,4 %, en cumul annuel, en raison surtout de la baisse de 7 758 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation expliquée par la baisse des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires découlant de remboursements d'emprunts hypothécaires et de cessions effectués depuis le troisième trimestre de 2021. Les frais généraux et frais d'administration ont diminué de 4 635 \$ en raison principalement d'une baisse du cours des parts et de son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts. Par ailleurs, le profit à la cession d'immeubles de placement a augmenté de 4 457 \$ par rapport à la même période de 2021 tandis que l'excédent des distributions en trésorerie reçues de 1600 Davie Limited Partnership sur notre investissement dans cette coentreprise a donné lieu à un profit de 2 933 \$ à la distribution provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence en 2022. La progression du résultat d'exploitation a été contrebalancée partiellement par la comptabilisation de 9 161 \$ au titre des pertes de valeur de plus qu'en 2021 et par une augmentation de 3 887 \$ de la dotation aux amortissements par rapport à la même période de 2021 en raison de l'amortissement accéléré comptabilisé pour un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022. La perte liée aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence s'est creusée de 2 697 \$, les projets d'aménagement résidentiel ayant franchi l'étape de l'achèvement substantiel et passant à celle de la stabilisation des revenus, où les revenus acquis devraient être supérieurs aux charges, ce qui a compensé la progression du résultat d'exploitation. Une baisse de 627 \$ du résultat net tiré des immeubles par rapport à la même période de 2021 est principalement attribuable à une diminution de 6 800 \$ des produits nets tirés des cessions, à une réduction de 2 547 \$ des produits tirés des résiliations de contrats de location et à une augmentation de 2 487 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant des nouveaux baux. Ces facteurs ont été atténués par des produits de 5 881 \$ tirés des acquisitions, des produits supplémentaires de 1 389 \$ attribuables aux investissements de modernisation, à une augmentation de 1 355 \$ des loyers proportionnels découlant de conversions de contrats de location et de nouveaux locataires, à la hausse de 1 205 \$ des produits tirés des parcs de stationnement et à une augmentation de 1 200 \$ des produits tirés des reconductions et des nouveaux contrats de location.

Depuis le début de l'exercice, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a progressé de 3 542 \$, ou 1,8 %, par rapport à la même période de 2021, en raison surtout du taux d'occupation élevé, de la hausse de 1 205 \$ des produits tirés des parcs de stationnement et d'une augmentation de 1 152 \$ des loyers supplémentaires liés aux modernisations et aux améliorations apportées aux immeubles. Ces facteurs ont été annulés partiellement par une baisse de 1 759 \$ des produits tirés des résiliations de baux, principalement dans notre portefeuille de bureaux. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, après ajustement pour tenir compte du retranchement des produits tirés des résiliations de baux, a augmenté de 2,7 % par rapport à la même période de 2021.

Depuis le début de l'exercice, les FPAE ont augmenté de 13 549 \$ en raison principalement de la diminution de 7 758 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation attribuable à la baisse de 7 550 \$ des charges d'intérêts sur emprunts hypothécaires découlant de remboursements d'emprunts hypothécaires et de cessions effectués depuis le troisième trimestre de 2021, et de la réduction de 4 635 \$ des frais généraux et frais d'administration résultant essentiellement d'une baisse du cours des parts et de son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts de 4 520 \$. Les autres augmentations des produits s'expliquent par des produits de 5 881 \$ tirés des acquisitions, des produits supplémentaires de 1 389 \$ tirés des investissements de modernisation, des loyers proportionnels plus élevés de 1 355 \$ découlant de conversions de contrats de location et de nouveaux locataires, ainsi qu'une augmentation de 1 205 \$ des produits tirés des parcs de stationnement et de 1 200 \$ des produits tirés des reconductions et des nouveaux baux. L'amélioration des FPAE a été contrebalancée dans une certaine mesure par une baisse de 6 800 \$ des produits tirés des cessions et par une baisse de 2 547 \$ des produits tirés des résiliations de baux.

L'augmentation des FPAEA s'explique essentiellement par les éléments ayant influé sur les FPAE et décrits ci-dessus. Elle a été atténuée par l'incidence de l'augmentation des dépenses d'entretien au premier trimestre de 2022, qui sont passées de 0,90 \$ à 1,00 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée.

Résultats d'exploitation

	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021
Nombre d'immeubles de placement ¹⁾	290	294	294	284	287
Superficie locative brute ²⁾	18 331 000	18 500 000	18 488 000	17 861 000	18 232 000
Taux d'occupation financier ³⁾	96,2 %	95,9 %	95,5 %	95,6 %	95,8 %
Taux d'occupation réservée ⁴⁾	96,8 %	96,3 %	96,4 %	96,2 %	96,5 %

1) Tient compte des immeubles détenus en propriété exclusive et partielle, compte non tenu des coentreprises.

2) La superficie locative brute est ajustée afin de tenir compte de la quote-part de Crombie dans les immeubles détenus en propriété partielle, compte non tenu des coentreprises.

3) S'entend des locaux actuellement visés par un contrat de location et à l'égard desquels le loyer a commencé d'être versé.

4) S'entend du taux d'occupation financier majoré des contrats de location conclus pour l'occupation future de locaux actuellement disponibles.

	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 265 000 \$	5 273 000 \$	5 199 000 \$	5 026 000 \$	5 096 000 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 200 890 \$	2 155 326 \$	2 009 252 \$	1 752 927 \$	1 461 775 \$
Liquidités disponibles ²⁾	445 372 \$	444 262 \$	523 159 \$	507 777 \$	512 168 \$
Ratio dette/valeur comptable brute – méthode de la valeur d'acquisition ^{3), 4)}	46,2 %	46,8 %	46,5 %	48,9 %	51,2 %
Ratio dette/juste valeur brute ^{4), 5), 6)}	42,0 %	42,7 %	42,5 %	45,3 %	47,3 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁷⁾	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^{4), 5), 7), 8)}	8,50 x	8,75 x	8,72 x	8,99 x	9,61 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^{5), 6), 8)}	3,32 x	3,26 x	3,27 x	3,06 x	3,07 x

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

2) S'entend de la tranche inutilisée des facilités de crédit, exception faite des facilités conjointes avec des partenaires.

3) Se reporter à la note afférente aux états financiers portant sur la gestion du capital.

4) Les calculs des trimestres comparatifs ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie de la dette et des actifs des coentreprises.

5) Mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par la direction pour évaluer la performance de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mises en garde et mesures non conformes aux PCGR » ci-dessous pour un rapprochement de la dette à la juste valeur brute, de la dette au BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs et du ratio de couverture des intérêts.

6) Se reporter à la rubrique portant sur le profil de la dette du rapport de gestion.

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

8) Les calculs de 2021 ont été retraités pour inclure la quote-part revenant à Crombie des produits et des charges des coentreprises.

Exploitation et location

Pour le trimestre, Crombie a enregistré des taux d'occupation financier et d'occupation réservée de 96,2 % et de 96,8 %, respectivement. Crombie a reconduit les loyers visant 152 000 pieds carrés avec une augmentation de 3,7 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance au cours du trimestre. Pour les neuf premiers mois de l'exercice, les nouveaux baux ont ajouté 286 000 pieds carrés à la superficie occupée à un tarif moyen pour la première année de 21,39 \$ le pied carré.

Aménagement

Crombie répartit son portefeuille de projets d'aménagement en fonction de l'échéancier prévu. Les projets à court terme sont garantis sur le plan financier ou devraient l'être au cours des deux prochaines années. Actuellement, Crombie compte cinq projets d'aménagement classés comme étant des projets à court terme. À leur achèvement, ils totaliseront environ 1 255 000 pieds carrés de SLB résidentielle (1 730 unités résidentielles), 112 000 pieds carrés de SLB commerciale et 300 000 pieds carrés de SLB industrielle à vocation commerciale. La SLB en pieds carrés se répartit géographiquement comme suit : 684 000 à Vancouver, 145 000 à Victoria, 300 000 à Calgary et 538 000 à Halifax.

Le CTC 3 de Voilà, à Calgary, est en cours de construction, les travaux de construction des fondations étant presque terminés. Le locataire a pris possession des lieux à la fin de septembre 2022, ce qui a permis à Ocado de démarrer la construction du réseau intérieur, y compris la plateforme robotique.

Les estimations du calendrier sont susceptibles d'être modifiées, tout comme d'autres risques liés à l'aménagement décrits aux rubriques « Aménagement » et « Gestion des risques » du rapport de gestion de Crombie pour le troisième trimestre.

Demande d'évaluation auprès du GRESB

Dans le cadre de l'engagement de l'organisation à l'égard du développement durable, Crombie est heureux d'avoir rempli sa deuxième demande d'évaluation selon les critères du GRESB (les « Standing Investments and Development Benchmarks »). Le GRESB a décerné à Crombie une étoile verte pour son excellence en matière de développement. En 2021, Crombie a instauré une politique de développement durable afin de s'assurer que les immeubles sont conçus, aménagés et exploités dans une optique de durabilité. La politique officialise notre approche à l'égard de l'efficacité énergétique, de la conservation des ressources, de l'action climatique, de la conservation de l'eau et de la gestion des déchets, de la certification des bâtiments verts et de l'approvisionnement durable.

Principaux événements postérieurs à la date de clôture

Le 1^{er} novembre 2022, Crombie a cédé une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie totale de 62 000 pieds carrés pour un montant total d'environ 108 500 \$, avant frais de clôture et coûts de transaction. À l'issue de cette transaction, Crombie devrait réaliser un produit net d'environ 84 000 \$ au quatrième trimestre de 2022.

Conférence téléphonique

Crombie fournira de plus amples précisions sur ses résultats de la période close le 30 septembre 2022 à l'occasion d'une conférence téléphonique qui aura lieu le jeudi 10 novembre 2022 à 11 h (HAE). En complément de la conférence téléphonique, une présentation sera accessible sur le site Web de Crombie. Pour prendre part à cette conférence, veuillez composer le 416 764-8688 ou le 1 888 390-0546. Vous pouvez également écouter la diffusion Web audio de la conférence téléphonique en direct sur notre site Web, à la section destinée aux investisseurs (en anglais seulement), à l'adresse www.crombie.ca. Vous aurez accès à l'enregistrement de cette conférence jusqu'au 17 novembre 2022 à minuit en composant le 416 764-8677 ou le 1 888 390-0541, puis le numéro de réservation 848660 #. Vous pouvez également y accéder à partir du site Web de Crombie pendant une période de 90 jours suivant la réunion.

Mises en garde et mesures non conformes aux PCGR

Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, les FPAE, les FPAEA, le ratio de distribution des FPAE, le ratio de distribution des FPAEA, le ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs, le ratio dette/juste valeur brute et le ratio de couverture des intérêts sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de signification normalisée conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Ces mesures, calculées par Crombie, peuvent différer de calculs similaires présentés par d'autres entités et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables aux mesures de ces autres entités. La direction présente ces mesures, car, à son avis, elles représentent des indicateurs clés de performance, et elle croit que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière de Crombie. Pour un complément d'information sur ces mesures non conformes aux PCGR, veuillez consulter le rapport de gestion du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022.

Le rapprochement de chacune des mesures non conformes aux PCGR mentionnées dans le présent communiqué est présenté ci-après :

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie

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

La direction utilise le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie (REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie) en tant que mesure de la performance, puisqu'il reflète les entrées de trésorerie générées par les immeubles d'une période à l'autre.

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
REN tiré des immeubles	71 574 \$	71 301 \$	273 \$	211 002 \$	211 629 \$	(627) \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(572)	(2 326)	1 754	(3 784)	(7 488)	3 704
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	5 795	5 187	608	17 049	14 562	2 487
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	76 797	74 162	2 635	224 267	218 703	5 564
REN tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	1 916	2 214	(298)	5 502	5 982	(480)
REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	6 630	5 129	1 501	16 424	13 922	2 502
REN tiré des immeubles acquis, cédés et en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	8 546	7 343	1 203	21 926	19 904	2 022
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	68 251 \$	66 819 \$	1 432 \$	202 341 \$	198 799 \$	3 542 \$

Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la Real Property Association of Canada (« REALPAC ») en janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAE.

Le rapprochement des FPAE pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 est présenté ci-dessous :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(11 321) \$	(12 436) \$	1 115 \$	(34 034) \$	(33 205) \$	(829) \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 795	5 187	608	17 049	14 562	2 487
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(13 357)	(2 619)	(10 738)	(18 220)	(13 763)	(4 457)
Profit sur les distributions liées aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 000)	—	(1 000)	(2 933)	—	(2 933)
Dépréciation d'immeubles de placement	10 400	1 239	9 161	10 400	1 239	9 161
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	22 387	18 758	3 629	59 753	55 922	3 831
Ajustements au titre des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 248	737	511	3 271	1 426	1 845
Versements de capital liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	58	57	1	171	167	4
Frais de location interne	724	620	104	2 060	1 860	200
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	39 513	36 578	2 935	118 143	107 922	10 221
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 782)	(291)	(1 491)	(4 027)	1 954	(5 981)
FPAE établis d'après les recommandations de la REALPAC	52 665 \$	47 830 \$	4 835 \$	151 633 \$	138 084 \$	13 549 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	177 491	164 382	13 109	175 728	161 300	14 428
FPAE par part – de base	0,30 \$	0,29 \$	0,01 \$	0,86 \$	0,86 \$	— \$
Ratio de distribution des FPAE (en %)	75,0 %	76,5 %	(1,5) %	77,9 %	78,2 %	(0,3) %

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)

Crombie suit les recommandations formulées par la REALPAC en janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA et a appliqué ces recommandations aux montants des FPAEA présentés dans le présent communiqué de presse et dans le rapport de gestion.

Le rapprochement des FPAEA pour les trimestres et les semestres clos les 30 septembre 2022 et 2021 est présenté ci-dessous :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
FPAE établis d'après les recommandations de la REALPAC	52 665 \$	47 830 \$	4 835 \$	151 633 \$	138 084 \$	13 549 \$
Ajouter (déduire) :						
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(572)	(2 326)	1 754	(3 784)	(7 488)	3 704
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire pris en compte dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	80	191	(111)	353	365	(12)
Frais de location interne	(724)	(620)	(104)	(2 060)	(1 860)	(200)
Dépenses d'entretien au pied carré	(4 662)	(4 023)	(639)	(13 906)	(12 037)	(1 869)
FPAEA établis d'après les recommandations de la REALPAC	46 787 \$	41 052 \$	5 735 \$	132 236 \$	117 064 \$	15 172 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	177 491	164 382	13 109	175 728	161 300	14 428
FPAEA par part – de base	0,26 \$	0,25 \$	0,01 \$	0,75 \$	0,73 \$	0,02 \$
Ratio de distribution des FPAEA (en %)	84,5 %	89,1 %	(4,6) %	89,3 %	92,2 %	(2,9) %

Données sur la dette

Pour le calcul du ratio dette/juste valeur brute, la dette s'entend, selon les modalités de la déclaration de fiducie, des obligations au titre des sommes empruntées, y compris les obligations contractées dans le cadre d'acquisitions, à l'exclusion des impôts différés spécifiques exigibles, des fournisseurs et des créiteurs dans le cours normal des activités ainsi que des distributions à payer. La dette comprend la quote-part revenant à Crombie des dettes des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La juste valeur brute englobe les immeubles de placement évalués à la juste valeur et la quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise. Tous les autres éléments de la juste valeur brute sont évalués à la valeur comptable présentée dans les états financiers de Crombie. La méthode utilisée par Crombie pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement tient compte de la capitalisation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles sur 12 mois consécutifs calculée au moyen de taux de capitalisation semestriels fournis par des évaluateurs immobiliers externes. La majeure partie des immeubles de placement font également l'objet d'évaluations externes indépendantes, suivant une rotation, sur une période d'au plus quatre ans. Les techniques d'évaluation sont décrites plus en détail dans les états financiers annuels audités de Crombie.

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021, respectivement, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits. Au 30 septembre 2022, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement était de 5,71 %, en hausse de 0,06 % par rapport au 31 décembre 2021. Le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de sa quote-part des immeubles de placement détenus dans le cadre de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence était de 3,53 % au 30 septembre 2022, en hausse de 0,23 % par rapport au 31 décembre. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement » dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » et « Risque lié au taux de capitalisation » dans la section « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » de la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion du troisième trimestre de Crombie.

	30 septembre 2022	31 décembre 2021 ¹⁾
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
Facilité de crédit d'une entreprise commune	10 176	9 904
Facilité de crédit bilatérale	75 000	10 000
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ^{2), 3)}	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)
Dette ajustée	2 463 882 \$	2 517 392 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 265 000 \$	5 026 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise, à la juste valeur ³⁾	453 000	387 000
Autres actifs au coût ⁴⁾	113 052	102 683
Quote-part revenant à Crombie des autres actifs des coentreprises, au coût ^{3), 4), 5)}	26 435	18 370
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 522	3 915
Quote-part revenant à Crombie de la trésorerie et des équivalents de trésorerie des coentreprises ³⁾	3 904	4 453
Charges de financement différées	8 022	9 769
Compensation du taux d'intérêt	—	(53)
Juste valeur brute	5 870 935 \$	5 552 137 \$
Ratio dette/juste valeur brute	42,0 %	45,3 %

1) Le calcul de l'exercice précédent a été retraité pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie de la dette et des actifs des coentreprises.

2) Tient compte de la quote-part revenant à Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des emprunts de construction, de la facilité de crédit renouvelable et des obligations locatives des coentreprises.

3) Se reporter à la rubrique « Coentreprises » du rapport de gestion.

4) Les autres actifs excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires et la dotation aux amortissements connexe, ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.

5) Les autres actifs des coentreprises comprennent les charges de financement différées.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des produits tirés des immeubles et du BAIIA ajusté. Le BAIIA ajusté étant une mesure non conforme aux PCGR, il ne doit pas être considéré comme un substitut du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et il n'est pas nécessairement comparable au BAIIA présenté par d'autres entités.

Au 30 septembre 2022, Crombie ayant achevé un certain nombre d'aménagements dans le cadre de coentreprises, la Société a modifié, en 2022, sa méthode de calcul du BAIIA ajusté afin d'y inclure la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises. Les calculs du ratio de couverture du service des intérêts et de la dette prennent désormais en compte la quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises. Les données des trimestres précédents ont été retraitées afin de rendre compte de cette nouvelle méthode de calcul.

	Trimestres clos les				
	30 septembre 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	26 410 \$	28 424 \$	25 248 \$	78 730 \$	23 851 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 795	5 690	5 564	5 249	5 187
Profit à la cession d'immeubles de placement	(13 357)	(4 863)	—	(42 762)	(2 619)
Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 000)	—	(1 933)	(15 525)	—
Dépréciation des immeubles de placement	10 400	—	—	1 300	1 239
Dotation aux amortissements	22 744	19 222	18 879	18 805	19 109
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 884	20 762	20 745	22 639	23 070
Perte liée aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 787	1 627	1 539	685	923
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	3 258	2 616	2 356	2 100	1 578
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(1 296)	(1 002)	(903)	(724)	(695)
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	(31)	(21)	(150)	(32)	(47)
Impôts exigibles	—	—	—	163	—
BAIIA ajusté [1]	75 594 \$	72 455 \$	71 345 \$	70 628 \$	71 596 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs [3]	290 022 \$	286 024 \$	281 626 \$	280 057 \$	276 643 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 884 \$	20 762 \$	20 745 \$	22 639 \$	23 070 \$
Quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises	2 564	2 157	1 776	1 157	1 031
Amortissement des charges de financement différées	(675)	(668)	(688)	(742)	(759)
Charge d'intérêts ajustée [2]	22 773 \$	22 251 \$	21 833 \$	23 054 \$	23 342 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute) ¹⁾ [4]	2 463 882 \$	2 502 845 \$	2 456 686 \$	2 517 392 \$	2 659 702 \$
Ratio de couverture du service des intérêts {[1]/[2]}	3,32 x	3,26 x	3,27 x	3,06 x	3,07 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs {[4]/[3]}	8,50 x	8,75 x	8,72 x	8,99 x	9,61 x

1) Comprend la quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises.

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Crombie quant aux résultats futurs de Crombie, à sa performance, à ses réalisations, à ses perspectives et à ses occasions d'affaires. Dans la mesure du possible, des termes et des expressions comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres termes et expressions similaires font ressortir les énoncés prospectifs. Ces énoncés reflètent des opinions actuelles et ils sont fondés sur l'information dont la direction de Crombie dispose actuellement. Les énoncés prospectifs comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus. Une série de facteurs, y compris ceux mentionnés dans le rapport de gestion annuel de 2021 sous la rubrique « Gestion des risques » et dans la notice annuelle de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sous la rubrique « Risques », peuvent faire en sorte que les résultats réels, la performance réelle, les réalisations réelles et les perspectives ou occasions d'affaires réelles soient très différents des résultats mentionnés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces facteurs doivent être sérieusement pris en compte, et le lecteur ne doit pas se fier aux énoncés prospectifs de manière excessive. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Crombie se concrétiseront et Crombie ne peut garantir que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

En particulier, le présent document comprend notamment des énoncés prospectifs concernant le calendrier d'aménagement prévu qui pourraient, individuellement, subir l'incidence des cycles ordinaires du marché de l'immobilier, de la disponibilité de la main-d'œuvre, des questions liées au financement et au coût du financement, des décisions concernant la répartition des ressources en capital et de la conjoncture économique générale, ainsi que des activités d'aménagement entreprises par des parties liées que Crombie ne contrôle pas directement.

À propos du FPI Crombie

Le Fonds de placement immobilier Crombie investit dans des biens immobiliers qui rehaussent les milieux où ils se trouvent et qui permettent une croissance durable à long terme. Le portefeuille de Crombie, qui est l'un des principaux propriétaires, exploitants et promoteurs d'immeubles de qualité au pays, est composé d'immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, d'immeubles industriels à vocation commerciale et d'immeubles résidentiels à usage mixte situés dans les principales villes et banlieues du Canada. Au 30 septembre 2022, le portefeuille de Crombie était composé de 290 immeubles productifs représentant environ 18,3 millions de pieds carrés, et d'un carnet de commandes de futurs projets d'aménagements bien garni. Pour obtenir plus de renseignements sur Crombie, consultez www.crombie.ca.

Relations avec les médias

Clinton Keay, CPA, CA, chef des finances et secrétaire, FPI Crombie, 902 755-8100

Ruth Martin, CPA, CA, CPIR, directrice générale, Relations avec les investisseurs et analyse financière, FPI Crombie, 902 759-0164