

Stabilité confirmée et croissance durable

Rapport de gestion du troisième trimestre | 30 septembre 2022



INTRODUCTION

Le rapport de gestion du Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») qui suit doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires aux 30 septembre 2022 et 2021 et pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos à ces dates. Il doit aussi être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Crombie aux 31 décembre 2021 et 2020 et pour les exercices clos à ces dates.

La pandémie de COVID-19 n'a pas eu d'incidence significative sur les résultats d'exploitation de Crombie comparativement à ceux de la même période de l'exercice précédent. Ces résultats ne sont donc plus présentés séparément dans le présent rapport de gestion.

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

À moins d'indication contraire, l'information contenue dans le présent rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 9 novembre 2022.

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

Pour les définitions de certains acronymes et termes spécialisés employés dans le présent document, se reporter au Glossaire à la page 7.

NOTES

(*) MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Certaines mesures financières qui figurent dans le présent document sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de sens normalisé selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) et par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures semblables présentées par d'autres sociétés. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 69 loin pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements fournis dans le présent document sont de nature prospective, et ils pourraient changer au fil du temps afin de rendre compte de l'évolution du contexte dans lequel nous exerçons nos activités et livrons concurrence. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » à partir de la page 74 pour un complément d'information.

1. Principaux faits saillants	2
2. Glossaire	7
3. Revue du portefeuille	9
4. Revue de la performance de l'exploitation	22
5. Revue de la performance financière	26
6. Aménagements	36
7. Gestion du capital	43
8. Gestion des risques	54
9. Coentreprises	59
10. Autres informations	64
Transactions entre parties liées	64
Utilisation d'estimations et recours au jugement	65
Contrôles et procédures	66
Informations trimestrielles	67
11. Mesures financières non conformes aux PCGR	69
12. Renseignements prospectifs	74

1. PRINCIPAUX FAITS SAILLANTS

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

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

Produits tirés des immeubles

T3 2022

103 642 \$

T3 2021 101 517 \$ +2,1 %

CUMUL ANNUEL 2022

311 652 \$

CUM 2021 305 060 \$ +2,2 %

Les produits tirés des immeubles ont augmenté pour le trimestre et pour l'exercice à ce jour en raison surtout de l'augmentation des produits tirés de la location découlant des acquisitions, d'un taux d'occupation élevé et de la hausse des produits tirés des parcs de stationnement. La progression a été contrebalancée partiellement par la baisse des produits de location attribuable aux cessions, la baisse des produits tirés des résiliations de baux et l'augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires liés aux nouveaux contrats de location.

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

T3 2022

26 410 \$

T3 2021 23 851 \$ +10,7 %

CUMUL ANNUEL 2022

80 082 \$

CUM 2021 76 671 \$ +4,4 %

La hausse du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts pour le trimestre et l'exercice à ce jour est due essentiellement aux profits réalisés à la cession d'immeubles de placement et à la baisse des charges d'intérêts hypothécaires par suite des cessions et des remboursements d'emprunts hypothécaires réalisés depuis le troisième trimestre de 2021. En outre, les frais généraux et frais d'administration ont reculé en raison principalement d'une réduction des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts découlant d'une baisse du cours de la part et d'un profit sur les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. L'augmentation est partiellement annulée par la dépréciation de trois immeubles, l'amortissement accéléré comptabilisé au titre d'un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022 et l'augmentation de la perte sur les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence par rapport à la même période de 2021.

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles

T3 2022

71 574 \$

T3 2021 71 301 \$ +0,4 %

CUMUL ANNUEL 2022

211 002 \$

CUM 2021 211 629 \$ -0,3 %

Les produits tirés des acquisitions, des reconductions, des modifications de baux et des nouveaux baux et les produits accrus tirés des parcs de stationnement expliquent l'augmentation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles d'un exercice à l'autre. Ces facteurs sont contrebalancés partiellement par les cessions réalisées depuis le troisième trimestre de 2021 et par l'augmentation de l'amortissement des incitatifs à la location due aux nouveaux baux.

En cumul annuel, la diminution du résultat d'exploitation net tiré des immeubles est surtout attribuable aux cessions réalisées depuis le troisième trimestre de 2021, à l'augmentation des produits tirés de la résiliation de baux en 2021 découlant du départ de locataires et à l'augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires. Ces facteurs ont été partiellement compensés par les produits tirés des acquisitions, des investissements de modernisation, des reconductions et des modifications de baux et des nouveaux baux, et les produits accrus tirés des parcs de stationnement.

DONNÉES FINANCIÈRES (SUITE)

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

T3 2022	CUMUL ANNUEL 2022
68 251 \$	202 341 \$
T3 2021 66 819 \$ +2,1 %	CUM 2021 198 799 \$ +1,8 %

Le taux d'occupation élevé, les loyers proportionnels plus élevés découlant de l'augmentation des ventes et les produits accrus tirés des parcs de stationnement expliquent la hausse du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre par rapport à la même période de 2021. Cette hausse a été neutralisée en partie par une baisse des produits tirés des résiliations de baux.

La progression du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie cumulée pour l'exercice à ce jour s'explique par une augmentation des loyers supplémentaires attribuable aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles ainsi que par les mêmes facteurs que l'augmentation constatée pour le trimestre, et a été contrebalancée par une diminution des produits tirés des résiliations de baux.

FPAE^(*) par part

T3 2022	CUMUL ANNUEL 2022
0,30 \$	0,86 \$
T3 2021 0,29 \$ +3,4 %	CUM 2021 0,86 \$ — %

Les FPAE se sont améliorés au cours du trimestre en raison principalement de la diminution des charges financières liées aux activités d'exploitation attribuable à la baisse de l'endettement, à la diminution des frais généraux et frais d'administration, à la hausse des produits tirés des acquisitions, des reconductions, des modifications de contrats de location, des nouveaux baux ainsi qu'à la hausse des produits tirés des parcs de stationnement. Cette progression a été partiellement neutralisée par l'incidence des cessions.

L'augmentation des FPAE depuis le début de l'exercice s'explique par les mêmes facteurs que ceux de la hausse constatée pour le trimestre, ainsi que par une augmentation des loyers supplémentaires attribuable aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles, ce qui a été contrebalancé par une diminution des produits tirés des résiliations de baux.

Un plus grand nombre de parts en circulation du fait de l'émission de 11 461 446 parts au premier trimestre de 2022 a aussi contrebalancé la progression des FPAE par part.

Ratio de distribution des FPAE^(*)

T3 2022	CUMUL ANNUEL 2022
75,0 %	77,9 %
T3 2021 76,5 % -1,5 %	CUM 2021 78,2 % -0,3 %

Les facteurs influant sur les FPAE indiqués ci-dessus ont entraîné une baisse du ratio de distribution des FPAE pour le trimestre et la période de neuf mois considérés par rapport aux mêmes périodes de 2021. Cette baisse a été en partie contrebalancée par une augmentation du nombre de parts en circulation, qui s'est traduite par une hausse du total des distributions.

DONNÉES FINANCIÈRES (SUITE)

FPAEA^(*) par part

T3 2022	CUMUL ANNUEL 2022
0,26 \$	0,75 \$
T3 2021 0,25 \$ +4,0 %	CUM 2021 0,73 \$ +2,7 %

Les FPAEA ont augmenté en raison principalement de la diminution des charges financières liées aux activités d'exploitation attribuable à la baisse de l'endettement, à la diminution des frais généraux et frais d'administration, à la hausse des produits tirés des acquisitions, des reconductions, des modifications de baux et des nouveaux baux ainsi qu'à la hausse des produits tirés des parcs de stationnement. Cette augmentation a été contrebalancée en partie par l'incidence des cessions et par une augmentation des dépenses d'entretien des immeubles au premier trimestre de 2022.

L'augmentation des FPAEA depuis le début de l'exercice s'explique par les mêmes facteurs que ceux de la hausse constatée pour le trimestre, ainsi que par une augmentation des loyers supplémentaires attribuable aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles, ce qui a été contrebalancé par les mêmes facteurs qu'au trimestre ainsi que par une diminution des produits tirés des résiliations de baux.

Un plus grand nombre de parts en circulation du fait de l'émission de 11 461 446 parts au premier trimestre de 2022 a aussi contrebalancé la progression des FPAE par part.

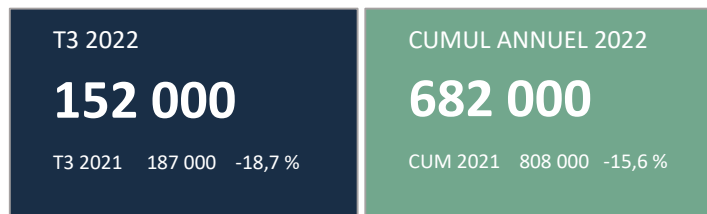
Ratio de distribution des FPAEA^(*)

T3 2022	CUMUL ANNUEL 2022
84,5 %	89,3 %
T3 2021 89,1 % -4,6 %	CUM 2021 92,2 % -2,9 %

Le ratio de distribution des FPAEA s'est amélioré dans la foulée de l'amélioration des FPAEA découlant des facteurs mentionnés ci-dessus. Cette amélioration a été en partie annulée par un accroissement du nombre de parts en circulation, ce qui s'est traduit par un total des distributions plus élevé.

DONNÉES SUR L'EXPLOITATION

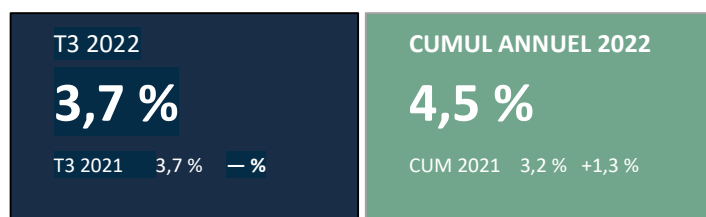
Reconductions (SLB pi²)



Les reconductions de baux conclues au cours du trimestre ont visé des superficies de 108 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 32 000 pieds carrés sur les Marchés principaux et de 12 000 pieds carrés dans VECTOM.

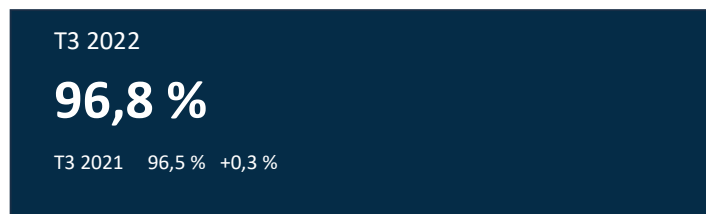
Les reconductions de baux conclues pour l'exercice à ce jour ont visé des superficies de 374 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 180 000 pieds carrés sur les Marchés principaux et de 128 000 pieds carrés dans VECTOM. Des baux visant une superficie de 248 000 pieds carrés louée à Empire Company Limited (« Empire ») ont été reconduits depuis le début de l'exercice.

Écarts sur reconductions



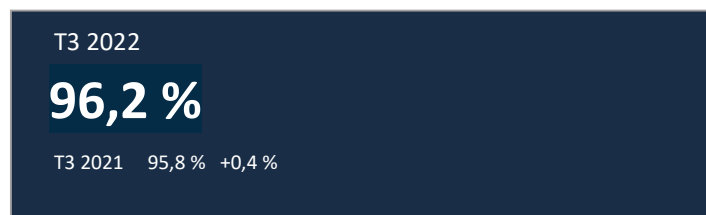
Les reconductions de baux de centres commerciaux assorties d'une hausse de 4,4 % pour le trimestre et de 5,9 % pour l'exercice à ce jour des tarifs de location ont été le principal facteur de croissance des reconductions. Cette croissance dans les centres commerciaux a été contrebalancée par des écarts sur reconductions plus faibles dans les bureaux et les locaux commerciaux situés à l'intérieur de ces centres.

Taux d'occupation réservée



Le taux d'occupation réservée record de 96,8 % enregistré par Crombie comprend des locaux réservés de 119 000 pieds carrés pour le trimestre. Environ 85 000 pieds carrés de locaux réservés sont situés dans VECTOM et sur les Marchés principaux, notamment 31 000 pieds carrés à Burlington, en Ontario, et 20 000 pieds carrés à Saskatoon, en Saskatchewan.

Taux d'occupation financier



Le taux d'occupation financier record est principalement attribuable aux nouveaux baux conclus depuis le début de l'exercice, qui visent une superficie de 286 000 pieds carrés, dépassant de 115 000 pieds carrés celle des baux expirés et autres variations. Parmi les nouveaux baux d'envergure, mentionnons les installations satellites Voilà par IGA d'Empire à Ottawa, en Ontario, et à Québec, au Québec, six nouveaux baux conclus avec Dollarama visant une superficie de 56 000 pieds carrés et un bail visant des bureaux d'une superficie de 42 000 pieds carrés à Halifax, en Nouvelle-Écosse.

DONNÉES SUR L'EXPLOITATION

Ratio de couverture des intérêts^(*)

T3 2022 3,32 x T3 2021 3,07 x +0,25 x	CUMUL ANNUEL 2022 3,28 x CUM 2021 2,99 x +0,29 x
---	--

L'amélioration du ratio de couverture des intérêts par rapport à la même période de l'exercice précédent est attribuable à la réduction de l'endettement total depuis le troisième trimestre de 2021, notamment en raison des charges d'intérêts moindres sur les emprunts hypothécaires découlant du remboursement de ces emprunts et de cessions réalisées, ainsi que de l'augmentation des produits tirés des immeubles résultant principalement des acquisitions et du taux d'occupation élevé.

Ratio dette/juste valeur brute^(*) (D/JVB)

T3 2022 42,0 % T3 2021 47,3 % -5,30 %	T4 2021 45,3 % T4 2020 50,7 % -5,4 %
---	--

L'amélioration du ratio Dette/juste valeur brute par rapport au troisième trimestre de 2021 est attribuable à la diminution de l'encours de la dette découlant de remboursements sur les emprunts hypothécaires et de cessions, compensée partiellement par un accroissement des montants prélevés sur les facilités de crédit et par l'augmentation de la dette détenue dans les coentreprises de Crombie. L'amélioration du ratio dette/juste valeur brute s'explique aussi par la hausse de la juste valeur des immeubles de placement découlant principalement de l'achèvement de projets d'aménagement, d'un taux d'occupation élevé, de l'augmentation de la juste valeur des immeubles classés comme détenus en vue de la vente et de la progression de la juste valeur des immeubles de placement détenus dans des coentreprises au fur et à mesure de leur achèvement. Ces facteurs ont été partiellement neutralisés par les cessions et la dépréciation d'immeubles de placement.

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

T3 2022 8,50 x T3 2021 9,61 x -1,11 x

L'amélioration du ratio dette/BAIIA par rapport au troisième trimestre de 2021 est attribuable à la diminution de l'encours de la dette au troisième trimestre de 2022 découlant de remboursements sur les emprunts hypothécaires et de cessions, qui a été compensée partiellement par un accroissement des montants prélevés sur les facilités de crédit et par l'augmentation de la dette détenue dans les coentreprises de Crombie. L'amélioration de cet indicateur est aussi attribuable à l'augmentation des produits tirés des immeubles découlant principalement des acquisitions et des taux d'occupation élevés.

Liquidités disponibles – facilités de crédit inutilisées

T3 2022 445 372 \$ T3 2021 512 168 \$ -13,0 %

La diminution des liquidités disponibles par rapport au troisième trimestre de 2021 tient principalement aux soldes à payer plus élevés sur les prélèvements sur les facilités de crédit ayant servi à financer les remboursements d'emprunts hypothécaires, les projets d'aménagement ainsi qu'aux besoins en trésorerie de l'exploitation.

2. GLOSSAIRE

Dette ajustée^(*)	S'entend de la dette, y compris la quote-part de la dette revenant à Crombie détenue dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, déduction faite des coûts de transaction, et constitue, selon Crombie une mesure plus pertinente de l'endettement. La dette ajustée est une mesure hors PCGR qui est utilisée dans le calcul de notre ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs.
BAIIA ajusté^(*)	S'entend du bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement, compte non tenu de certains éléments comme l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur des immeubles de placement, le profit (la perte) sur cession d'immeubles de placement et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Comprend la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer plusieurs de nos données sur la dette.
Charges d'intérêts ajustées^(*)	S'entendent des charges financières liées à l'exploitation, y compris la quote-part revenant à Crombie des intérêts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compte non tenu de l'amortissement des charges de financement différées. Les charges d'intérêts ajustées sont une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer les ratios de couverture du service des intérêts et du service de la dette.
FPAEA^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne la détermination des FPAEA.
LMA	Loyer minimal annuel. Représente le loyer minimum fixe annualisé payable par le locataire aux termes du bail.
CTC	Centre de traitement des commandes.
RMR	Région métropolitaine de recensement.
Taux d'occupation réservée	S'entend du taux d'occupation financier actuel plus le taux d'occupation futur des locaux actuellement vacants pour lesquels des contrats de location sont actuellement en vigueur.
D/JVB^(*)	Ratio dette/juste valeur brute.
Taux d'occupation financier	S'entend de la superficie actuellement occupée (déduction faite de la superficie détenue dans le cadre de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence).
ESG	Environnement, responsabilité sociale et gouvernance.
Juste valeur	Montant auquel un actif ou un passif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes, indépendantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.
FPAE^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation.
SLB	Superficie locative brute (déduction faite de la superficie résidentielle sauf si elle est évaluée selon la méthode de la consolidation proportionnelle).
IFRS	Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards).
Entreprises communes	Immeubles dans lesquels Crombie détient des participations partielles. Ces participations sont comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les résultats sont pris en compte dans les résultats d'exploitation et financiers de Crombie en fonction de la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes.
Produits tirés des résiliations de baux	Revenus découlant de la résiliation anticipée d'un bail. La résiliation d'un bail survient lorsqu'un locataire souhaite mettre fin à son occupation avant la date d'expiration prévue dans les modalités du bail.
Marchés principaux	Définition spécifique à Crombie qui comprend Abbotsford-Mission, Barrie, Chilliwack, Halifax, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Oshawa, la ville de Québec, Regina, Saskatoon, Victoria et Winnipeg, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2021.
Modernisation	Investissement visant à moderniser ou à rénover des immeubles de Crombie abritant des magasins d'alimentation en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail.
VAN^(*)	Valeur de l'actif net.
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation liées aux immeubles, compte non tenu de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes.
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, compte non tenu de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire et de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie.
Quote-part	S'entend de la quote-part revenant à Crombie de la situation financière et des résultats d'exploitation de l'ensemble du portefeuille, compte tenu de la différence entre la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de consolidation proportionnelle et selon la mise en équivalence, conformément aux IFRS.
REALPAC	Real Property Association of Canada.
Commercial	Cette catégorie comprend l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, compte tenu de quelques immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et des bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.
Industriel à vocation commerciale	Les immeubles industriels à vocation commerciale comprennent les centres de distribution de détail, les centres de traitement des commandes (« CTC ») et les satellites.
Reste du Canada	Définition spécifique à Crombie qui englobe toutes les villes autres que VECTOM et les Marchés principaux.

Immeubles comparables^(*)	Immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, compte non tenu de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement ou dont une partie de la SLB faisait l'objet d'une cession durant la période considérée ou une période comparative.
Satellite	Installations de transbordement conçues pour soutenir les CTC, les plateformes de distribution du réseau en étoile d'Empire.
pi²	Superficie en pieds carrés.
Actifs non grevés	S'entendent des actifs qui n'ont pas été donnés en garantie aux termes d'une convention de crédit ou d'un emprunt hypothécaire.
VECTOM	Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2021.
DMPE	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.
Demande de zonage soumise	Une demande officielle de changement de zonage a été soumise à la municipalité pour faire autoriser une nouvelle utilisation des terrains (résidentiel, usage mixte) et généralement pour obtenir un accroissement de la densité et de la hauteur permises.

^(*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 69 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

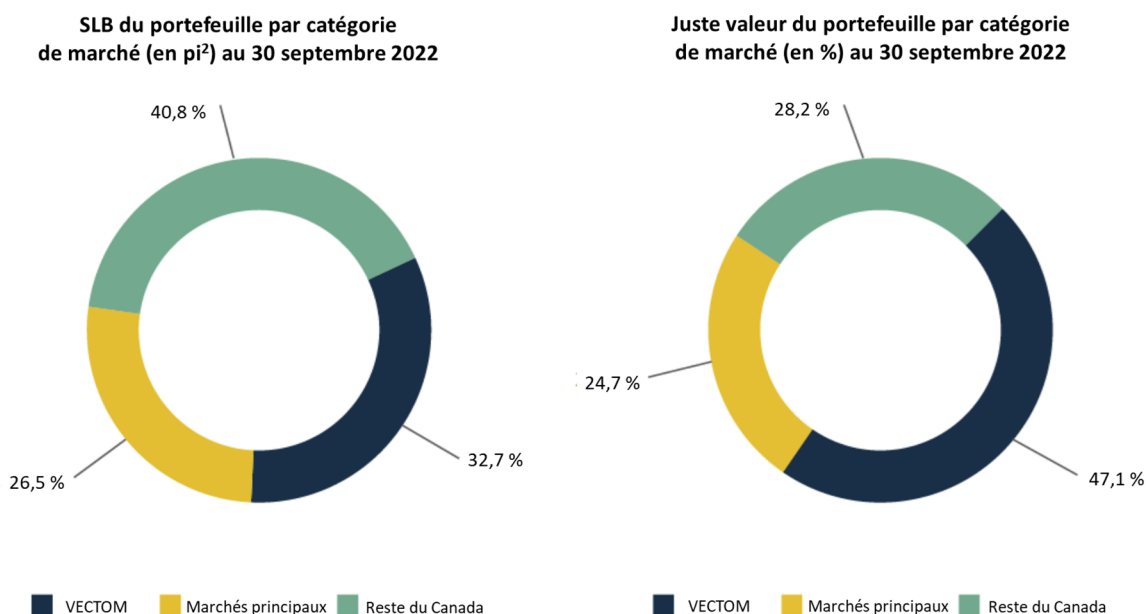
3. REVUE DU PORTEFEUILLE

Revue du portefeuille total englobant les coentreprises

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

Catégorie de marché

En termes de superficie locative brute (SLB) et de juste valeur, compte tenu de la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, la répartition du portefeuille de Crombie était la suivante au 30 septembre 2022 :



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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
VECTOM	4,56 %	4,58 %	4,57 %
Marchés principaux	5,93 %	5,91 %	5,93 %
Reste du Canada	6,75 %	6,55 %	6,56 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	5,54 %	5,54 %	5,53 %

Les cessions d'immeubles, l'achèvement des projets d'aménagement, y compris les immeubles résidentiels à usage mixte, et la forte demande d'immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier ont contribué à comprimer les taux de capitalisation au cours de l'exercice écoulé. Ces facteurs ont été compensés par les hausses récentes des taux d'incorporation de certaines catégories d'immeubles commerciaux.

Pour une explication du calcul des taux d'incorporation, se reporter à « Estimations comptables et hypothèses critiques – Immeubles de placement », dans la rubrique « Utilisation d'estimations et recours au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion, ainsi qu'à « Risque lié au taux de capitalisation », dans la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » de la rubrique « Gestion des risques » du présent rapport de gestion.

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

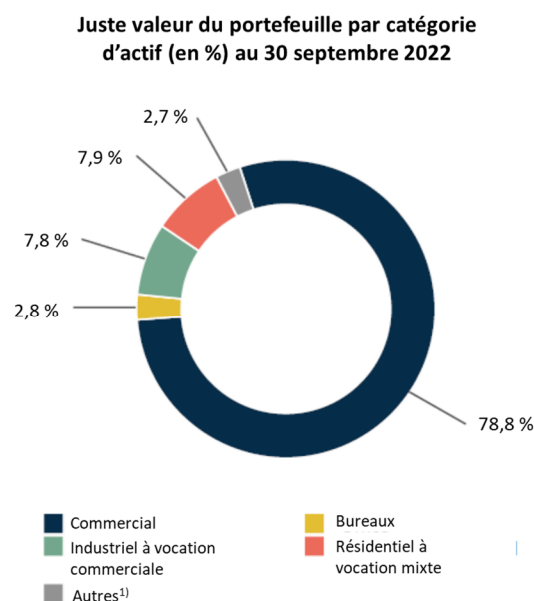
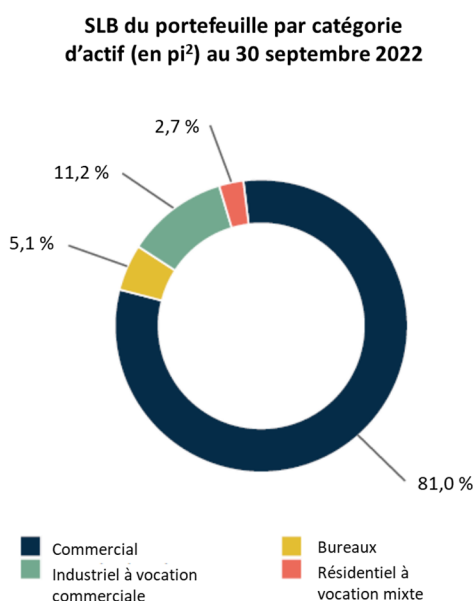
VECTOM
Marchés principaux
Reste du Canada
Total

SLB (pi²)	
30 septembre 2022	30 septembre 2021
6 166 000	5 885 000
5 001 000	4 737 000
7 694 000	7 901 000
18 861 000	18 523 000

Par rapport au 30 septembre 2021, la SLB de VECTOM s'est accrue de 281 000 pieds carrés en raison surtout de l'achèvement substantiel du projet Bronte Village, à Oakville, au premier trimestre de 2022. La SLB des Marchés principaux a progressé de 264 000 pieds carrés et celle du Reste du Canada a reculé de 207 000 pieds carrés surtout parce que trois immeubles de placement qui faisaient partie du secteur Reste du Canada ont été transférés vers les Marchés principaux en raison des modifications des délimitations de la région métropolitaine de recensement/de l'agglomération de recensement définies par Statistique Canada ainsi que de l'acquisition de deux immeubles de placement.

Catégorie d'actif

En termes de SLB et de juste valeur, compte tenu de la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, la répartition du portefeuille de Crombie était la suivante au 30 septembre 2022 :



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

Commercial
Bureaux
Industriel à vocation commerciale
Résidentiel à vocation mixte
Total

SLB (pi²)	
30 septembre 2022	30 septembre 2021
15 283 000	15 280 000
954 000	954 000
2 110 000	2 014 000
514 000	275 000
18 861 000	18 523 000

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

Par rapport au 30 septembre 2021, la SLB des immeubles résidentiels à vocation mixte a augmenté de 239 000 pieds carrés, le projet Bronte Village, à Oakville, ayant atteint le stade d'achèvement substantiel. La SLB des immeubles industriels à vocation commerciale a augmenté de 96 000 pieds carrés en raison de l'acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans un centre de distribution, à Terrebonne, au Québec, auprès d'Empire et à l'aménagement de deux satellites de Voilà à Ottawa, en Ontario, et à Québec, au Québec. Ces facteurs ont été partiellement neutralisés par la cession de la participation de 50 % dans le CTC de Pointe-Claire au quatrième trimestre de 2021.

Revue du portefeuille – Immeubles de placement

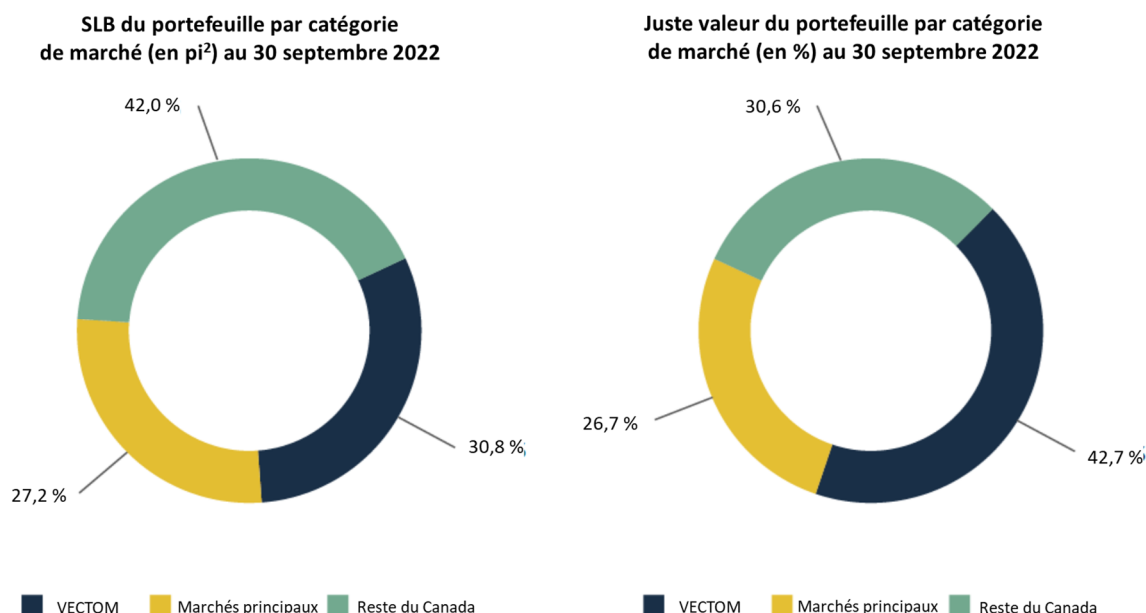
Au 30 septembre 2022, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 229 immeubles de placement détenus en propriété exclusive et 61 immeubles de placement détenus dans le cadre d'entreprises communes. Outre des immeubles de placement, Crombie détient six immeubles en cours d'aménagement en propriété exclusive et un immeuble en cours d'aménagement en propriété partielle détenu dans le cadre d'une entreprise commune. Dans l'ensemble, la quote-part de Crombie dans ces 290 immeubles représentait une SLB d'environ 18,3 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Les participations dans ces entreprises communes sont présentées dans le bilan consolidé et l'état consolidé du résultat net en fonction de la quote-part revenant à Crombie.

Les participations partielles de Crombie dans sept coentreprises, dont cinq détiennent actuellement des immeubles de placement, ne sont pas prises en compte dans les sections suivantes.

Catégorie de marché

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



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

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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
VECTOM	4,77 %	4,73 %	4,72 %
Marchés principaux	5,93 %	5,91 %	5,93 %
Reste du Canada	6,75 %	6,55 %	6,56 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	5,71 %	5,65 %	5,64 %

Les cessions d'immeubles, l'achèvement des projets d'aménagement et la forte demande d'immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, ont contribué à comprimer les taux de capitalisation au cours de l'exercice écoulé; cette compression a cependant été plus que compensée par les hausses récentes des taux de capitalisation de certaines catégories d'immeubles commerciaux.

Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, se reporter à « Estimations comptables et hypothèses critiques – Immeubles de placement », dans la rubrique « Utilisation d'estimations et recours au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion, ainsi qu'à « Risque lié au taux de capitalisation », dans la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » de la rubrique « Gestion des risques » du présent rapport de gestion.

La diversification du portefeuille de Crombie par catégorie de marché de ces immeubles de placement aux 30 septembre 2022 et 2021 se présente comme suit :

SLB (pi²)				Nombre d'immeubles de placement	% du loyer minimal annuel	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
1 ^{er} janvier 2022	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾	30 septembre 2022					
VECTOM	5 418 000	267 000	(33 000)	5 652 000	88	34,0 %	33,6 %	99,4 %
Marchés principaux	4 723 000	34 000	228 000	4 985 000	64	27,6 %	28,1 %	95,5 %
Reste du Canada	7 720 000	140 000	(166 000)	7 694 000	138	38,4 %	38,3 %	94,2 %
Total	17 861 000	441 000	29 000	18 331 000	290	100,0 %	100,0 %	96,2 %

SLB (pi²)				Nombre d'immeubles de placement	% du loyer minimal annuel	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
1 ^{er} janvier 2021	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾	30 septembre 2021					
VECTOM	5 588 000	12 000	10 000	5 610 000	87	34,3 %	33,8 %	99,6 %
Marchés principaux	4 619 000	112 000	(10 000)	4 721 000	62	26,1 %	26,6 %	94,5 %
Reste du Canada	7 793 000	46 000	62 000	7 901 000	138	39,6 %	39,6 %	93,9 %
Total	18 000 000	170 000	62 000	18 232 000	287	100,0 %	100,0 %	95,8 %

1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des projets d'aménagement achevés et à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants, de réductions découlant principalement du retrait de SLB en prévision de réaménagements et de reclassements au sein des catégories de marché.

2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour la période de neuf mois close le 30 septembre.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a acquis une participation de 100 % dans trois immeubles de placement et une participation partielle dans un immeuble de placement dans VECTOM et les Marchés principaux, ce qui a été compensé en partie par la cession de quatre immeubles de placement, représentant une augmentation nette de 301 000 pieds carrés. Crombie a aussi acquis une participation de 100 % dans huit immeubles de placement dans le Reste du Canada, acquisitions qui ont été partiellement contrebalancées par la cession de deux immeubles de placement, pour une augmentation nette de 140 000 pieds carrés de la SLB. De plus, Crombie a achevé l'aménagement de l'immeuble commercial Cobblestone, d'environ 44 000 pieds carrés, qui abrite un magasin d'alimentation comme locataire pilier à Grande Prairie, en Alberta, et qui est pris en compte dans la colonne « Autres ».

Crombie a également achevé l'aménagement de deux satellites industriels à vocation commerciale totalisant 20 000 pieds carrés dans les secteurs VECTOM et Marchés principaux. Des projets d'agrandissement de trois immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier ont été réalisés au cours des neuf premiers mois de l'exercice, ce qui a ajouté 3 000 pieds carrés à la SLB de VECTOM, 16 000 pieds carrés à la SLB des Marchés principaux et 17 000 pieds carrés à la SLB du Reste du Canada. Ces augmentations de la SLB sont prises en compte dans la colonne « Autres ».

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

Au premier trimestre de 2022, trois immeubles de placement ont changé de catégorie de marché par suite des modifications apportées aux délimitations des régions métropolitaines de recensement/des agglomérations de recensement que Statistique Canada a définies. Une superficie d'environ 210 000 pieds carrés qui était dans le secteur Reste du Canada a été reclassée dans le secteur Marchés principaux et est prise en compte dans la colonne « Autres ».

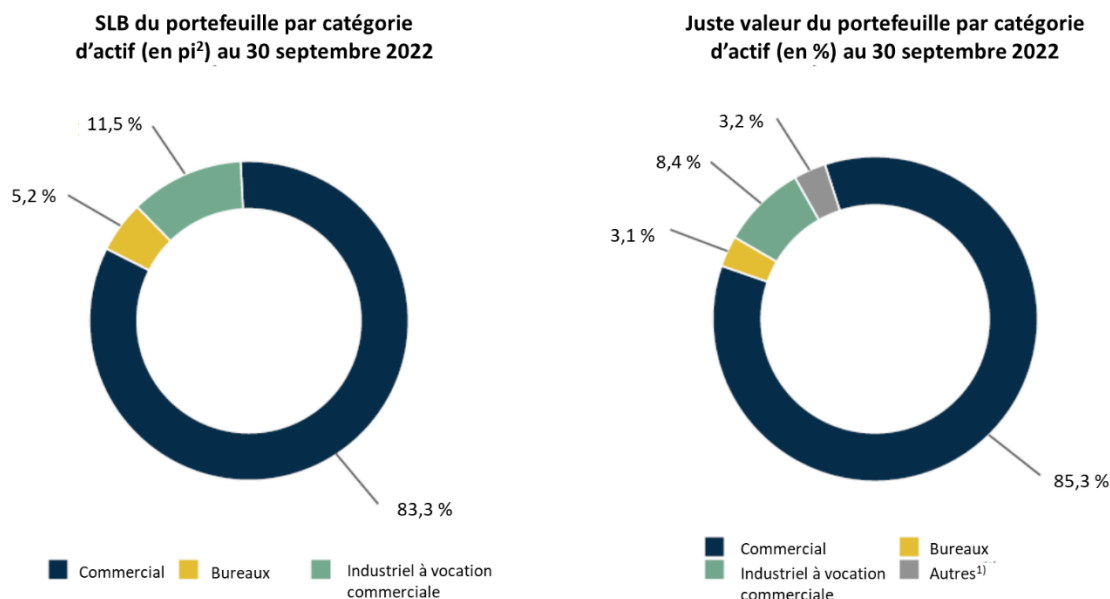
Comparativement au 30 septembre 2021, le pourcentage du loyer minimal annuel provenant de VECTOM a diminué de 30 points de base, tandis que celui provenant des Marchés principaux a augmenté de 150 points de base et celui provenant du Reste du Canada a reculé de 120 points de base. Dans les Marchés principaux, l'augmentation est principalement attribuable aux nouveaux contrats de location conclus au cours des 12 derniers mois et, comme mentionné ci-haut, au reclassement de trois immeubles de placement depuis le secteur Reste du Canada vers le secteur Marchés principaux au premier trimestre de 2022.

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation réservée était de 96,8 % et le taux d'occupation financier, de 96,2 %. Le taux d'occupation réservée a progressé de 30 points de base par rapport au 30 septembre 2021. Le taux d'occupation financier a progressé de 40 points de base par rapport au 30 septembre 2021. Au cours des 12 derniers mois, une SLB de 99 000 pieds carrés nets a été ajoutée au portefeuille. L'augmentation nette de la SLB est attribuable pour quelque 589 000 pieds carrés aux acquisitions et pour quelque 30 000 pieds carrés à d'autres changements dans la composition du portefeuille, principalement en ce qui a trait aux aménagements. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la cession d'une superficie de 520 000 pieds carrés.

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

Catégorie d'actif

Les immeubles commerciaux représentaient 83,3 % de la SLB de Crombie et 85,3 % de la juste valeur au 30 septembre 2022, contre 83,7 % et 86,3 %, respectivement, au 30 septembre 2021.



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

La diversification du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par catégorie d'actif aux 30 septembre 2022 et 2021 se présente comme suit :

	SLB (pi²)			Nombre d'immeubles de placement	% du loyer minimal annuel	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2022	Acquisitions (cessions) nettes	Autres ¹⁾	30 septembre 2022			
Commercial	15 052 000	206 000	9 000	15 267 000	280	89,4 %	95,9 %
Bureaux	954 000	—	—	954 000	5	4,0 %	92,0 %
Industriel à vocation commerciale	1 855 000	235 000	20 000	2 110 000	5	6,6 %	100,0 %
Total	17 861 000	441 000	29 000	18 331 000	290	100,0 %	96,2 %

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

1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des projets d'aménagement achevés et à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants, de réductions découlant principalement du retrait de SLB en prévision de réaménagements et de reclassements au sein des catégories d'actifs.

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la SLB commerciale a enregistré une augmentation nette de 206 000 pieds carrés par suite de l'acquisition de dix immeubles de placement détenus à 100 %, en partie contrebalancée par la cession de six immeubles de placement détenus à 100 %. De plus, Crombie a achevé un projet d'aménagement commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier d'environ 44 000 pieds carrés, pris en compte dans la colonne « Autres », dans un immeuble de placement acquis à Grande Prairie, en Alberta, au premier trimestre de 2022. L'acquisition de la participation partielle résiduelle dans un immeuble de placement auprès d'Empire s'est traduite par une augmentation de 235 000 pieds carrés de la SLB industrielle à vocation commerciale.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a achevé des agrandissements de centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier à Halifax (Timberlea), en Nouvelle-Écosse, à Charlottetown (Stratford), à l'Île-du-Prince-Édouard, et à Leduc, en Alberta, pour un total de 36 000 pieds carrés. De plus, l'aménagement de deux satellites industriels à vocation commerciale à Ottawa, en Ontario, et à Québec, au Québec, a ajouté 20 000 pieds carrés à la SLB. Ces augmentations de la SLB sont prises en compte dans la colonne « Autres ».

Le taux d'occupation financier a augmenté de 40 points de base par rapport au 30 septembre 2021, tandis que le taux d'occupation réservée s'est amélioré de 30 points de base. Le niveau d'activité a été élevé au cours des 12 derniers mois, ce qui a donné lieu à une augmentation de la SLB en portefeuille attribuable aux acquisitions nettes et aux aménagements. Le taux d'occupation réservée dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux s'établit à 92,6 %, en hausse par rapport à 92,0 % au 30 septembre 2021, par suite surtout de l'arrivée de nouveaux locataires dans certains de nos immeubles à bureaux.

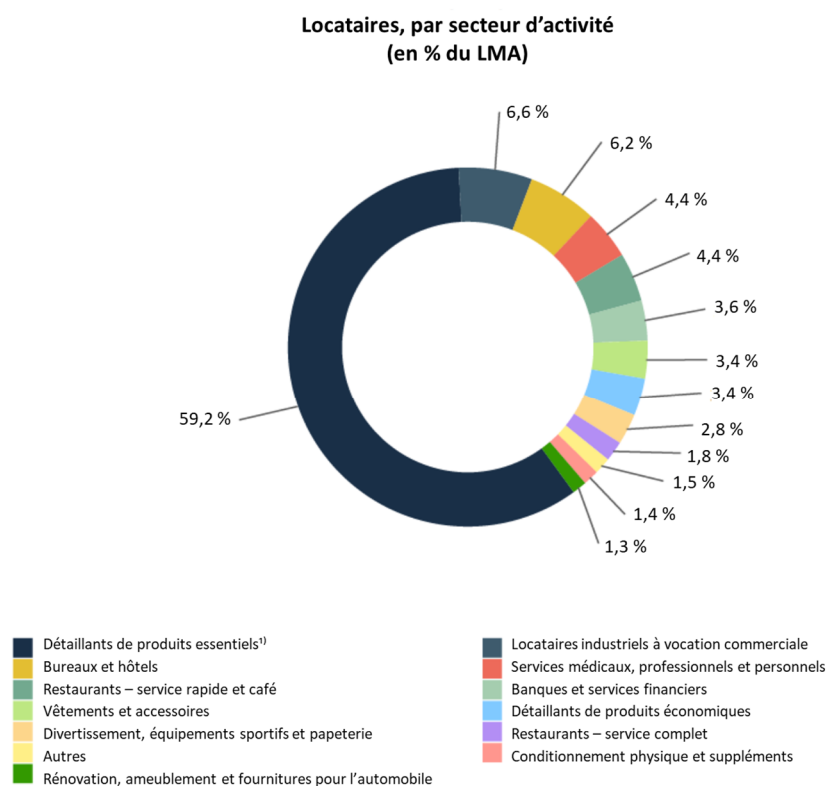
Grâce à sa stratégie d'aménagement, Crombie passe d'une position défensive axée sur les immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers à une combinaison équilibrée d'immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers et d'immeubles industriels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

Comme les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ne sont pas prises en compte dans ces informations, la superficie résidentielle, le taux d'occupation et la composition du portefeuille de ces coentreprises ne sont pas pris en compte dans la présente rubrique, mais plutôt dans la rubrique « Revue du portefeuille total englobant les coentreprises », à la page 9 du présent rapport de gestion.

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

Profil des locataires

Nous élaborons et détenons un portefeuille diversifié et résilient de haute qualité, soutenu principalement par des locataires piliers dans l'alimentation, qui génère un bénéfice et des flux de trésorerie stables à long terme. Au 30 septembre 2022, 79 % de notre loyer minimum annuel était tiré d'immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, ce qui comprend des immeubles industriels à vocation commerciale, contre 78 % au 30 septembre 2021. L'augmentation est principalement attribuable à l'acquisition d'actifs ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, à des hausses des loyers contractuels et aux nouveaux baux. Ces locataires offrant des produits essentiels ont des flux de trésorerie et des revenus sous-jacents stables, sont plus résistants aux cycles économiques et à l'évolution des tendances dans le commerce de détail, et ils forment des assises solides pour générer une croissance interne du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie⁽¹⁾ et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés^(*).



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

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

Le tableau ci-après présente les 20 principaux locataires du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie en fonction de leur apport exprimé en pourcentage du loyer minimal annuel total au 30 septembre 2022.

Locataire	% du loyer minimal annuel	SLB (pi ²)	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	Notation de crédit attribuée par DBRS Morningstar
Empire Company Limited ¹⁾	57,9 %	10 804 000	11,7 ans	BBB
Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	2,5 %	228 000	6,0 ans	BBB (élevée)
Dollarama	1,8 %	366 000	5,3 ans	BBB
Province de la Nouvelle-Écosse	1,6 %	369 000	5,0 ans	A (élevée)
Banque Scotia	1,1 %	173 000	1,7 an	AA
Énergie Cardio (Goodlife Fitness)	1,1 %	210 000	6,5 ans	-
Cineplex	1,0 %	207 000	8,4 ans	-
La Société Canadian Tire	1,0 %	158 000	4,3 ans	BBB
CIBC	1,0 %	132 000	14,3 ans	AA
Gouvernement du Canada	0,9 %	130 000	2,1 ans	AAA
Restaurant Brands International	0,7 %	68 000	5,5 ans	-
Banque Royale du Canada	0,6 %	50 000	4,5 ans	AA (élevée)
SAQ/Province de Québec	0,6 %	65 000	6,8 ans	AA (faible)
Municipalité régionale de Halifax	0,5 %	127 000	7,5 ans	-
Metro	0,5 %	88 000	6,6 ans	BBB
The TJX Companies Inc.	0,5 %	120 000	5,9 ans	-
Pet Valu	0,5 %	60 000	4,1 ans	-
Banque Toronto Dominion	0,5 %	45 000	2,2 ans	AA (élevée)
Tigre Géant (Giant Tiger)	0,4 %	188 000	3,0 ans	-
Bell Canada	0,4 %	77 000	3,0 ans	BBB (élevée)
Total	75,1 %	13 665 000		

1) Comprend Sobeys et les autres filiales d'Empire Company Limited.

Hormis Empire et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 57,9 % et 2,5 % du loyer minimal annuel, aucun autre locataire ne représente plus de 1,8 % du loyer minimal annuel de Crombie. Le pourcentage du loyer minimal annuel d'Empire s'est accru de 140 points de base par rapport au 30 septembre 2021, à la suite de l'acquisition des immeubles d'Empire au cours des douze derniers mois, de l'occupation de deux nouveaux emplacements de satellites de Voilà, des modernisations et des hausses de loyers contractuels. Ces facteurs ont été partiellement neutralisés par la cession de la participation de 50 % sans droits de gestion dans le CTC de Voilà, à Montréal, au Québec, au quatrième trimestre de 2021.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Empire représente également 53,3 % du total des produits tirés des immeubles. Le total des produits tirés des immeubles tient compte du loyer minimal ainsi que du résultat d'exploitation, du produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et de celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants supplémentaires varient en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les coûts liés aux impôts fonciers.

La durée résiduelle moyenne pondérée de l'ensemble des baux de Crombie est d'environ 9,1 ans, soit 0,5 an de moins qu'au 30 septembre 2021. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Empire, soit 11,7 ans, qui a diminué de 1,0 an par rapport au 30 septembre 2021.

Crombie continue de collaborer avec Empire afin d'harmoniser les stratégies de manière à maximiser la création de valeur grâce à des acquisitions de propriétés immobilières, à des projets de modernisation, à des conversions de magasins, à la participation à la construction du réseau en étoile de livraison à domicile d'épicerie en ligne Voilà d'Empire, à l'intensification de l'utilisation des terrains et à la fructification des aménagements importants.

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

Immeubles comparables

Crombie mesure certaines données sur le rendement et l'exploitation sur la base des immeubles comparables afin d'évaluer le rendement d'une période à l'autre des immeubles détenus et exploités par Crombie. Les « immeubles comparables » désignent les immeubles détenus et exploités par Crombie pour la période considérée et les périodes comparatives. Les immeubles qui feront l'objet d'un réaménagement 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 (compte non tenu des immeubles détenus en coentreprise).

	Immeubles appartenant à Crombie			Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total
	Immeubles de placement	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel		
Immeubles comparables	275	—	275	—	275
Ajustements :					
Acquisitions – 2022	11	1	12	—	12
Autres ¹⁾	3	5	8	2	10
Aménagements importants en cours et achevés ²⁾	1	1	2	3	5
	15	7	22	5	27
Total	290	7	297	5	302

1) Le poste « Autres » comprend les immeubles de placement désignés à des fins de repositionnement, les parcelles de terrains incluses dans les immeubles en cours d'aménagement, ou encore les immeubles détenus en coentreprise dont l'aménagement important n'est pas en cours.

2) Les aménagements importants en cours et achevés comprennent :

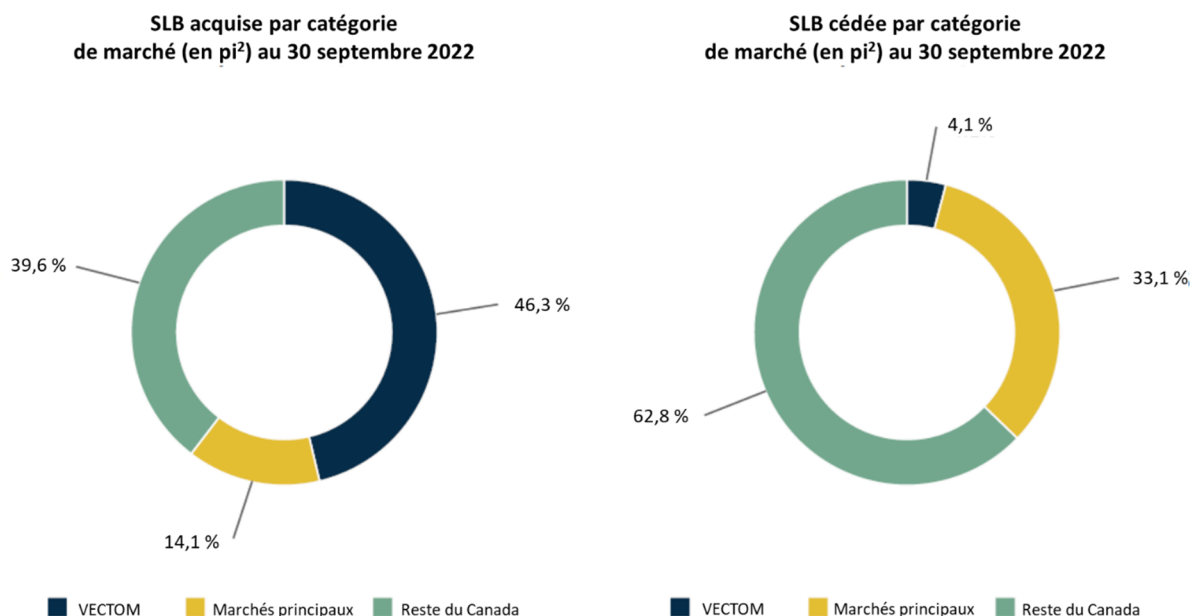
- le centre commercial Avalon Mall (immeuble de placement);
- le CTC de Calgary (immeuble en cours d'aménagement);
- l'immeuble résidentiel de Davie Street (détenu en coentreprise);
- l'immeuble Le Duke (détenu en coentreprise);
- l'immeuble Bronte Village (détenu en coentreprise).

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

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

Acquisitions et cessions stratégiques

Au 30 septembre 2022, la SLB attribuable aux participations de Crombie dans ses immeubles de placement totalisait 18,3 millions de pieds carrés, contre 18,2 millions de pieds carrés au 30 septembre 2021. L'augmentation nette de de la SLB s'explique par des acquisitions de 589 000 pieds carrés et l'ajout de 110 000 pieds carrés d'aménagements, partiellement neutralisés par des cessions totalisant 520 000 pieds carrés et des ajustements de réduction de la SLB liés au reclassement d'immeubles totalisant 86 000 pieds carrés.



Acquisitions stratégiques

Au moyen d'acquisitions stratégiques et choisies d'actifs de grande qualité, ayant principalement un magasin d'alimentation comme locataire pilier, Crombie entend continuer de rehausser la qualité globale de son portefeuille dans les marchés urbains et les autres marchés de catégorie supérieure. Les acquisitions de Crombie visent à ajouter une valeur stratégique au portefeuille ainsi qu'à générer une forte croissance des FPAEA(*) et de la VAN(*). Pendant la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a réalisé l'acquisition de 10 immeubles productifs, de la participation restante de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale existant générateur de revenus, d'une parcelle de terrain (qui a depuis été réaménagée par Crombie) et d'un immeuble à aménager pour un prix d'acquisition total de 107 761 \$, exclusion faite des coûts de transaction et des frais de clôture. Dix des 13 acquisitions ont été effectuées auprès d'Empire, notre partenaire stratégique. Ces acquisitions ont accru la SLB de Crombie de 589 000 pieds carrés et augmenté son potentiel de densité future.

Huit des 13 acquisitions sont situées dans les marchés du Reste du Canada et la majorité sont des immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. Les autres acquisitions, situées dans TECTOM et les Marchés principaux, sont aussi des immeubles ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers, y compris les immeubles industriels à vocation commerciale, ainsi qu'une parcelle de terrain à aménager.

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

					Propriété			
Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie	Nombre d'immeubles de placement	Participation	pi ²	Prix ¹⁾
Premier trimestre de 2022								
6 janvier 2022	Division Street	Cobourg, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	31 000	3 300 \$
7 janvier 2022	Cobblestone ²⁾	Grande Prairie, Alb.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	—	2 567
25 janvier 2022	Terrebonne CD ³⁾	Terrebonne, Qc	Partie liée	Productif de revenus	—	50 %	235 000	38 050
27 janvier 2022	Princess Street	Kingston, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	35 000	8 035
27 janvier 2022	Court Street	Thunder Bay, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	39 000	5 900
27 janvier 2022	33rd Street West	Saskatoon, Sask.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	16 000	3 800
27 janvier 2022	Anderson Street	Nelson, C.-B.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	39 000	8 100
27 janvier 2022	Dawson Road	Thunder Bay, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	54 000	8 200
28 janvier 2022	Rue Principale	Tracadie-Sheila, N.-B.	Tiers	Productif de revenus	1	100 %	31 000	2 000
24 mars 2022	Lewis Estates	Edmonton, Alb.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	38 000	10 520
					9		518 000	90 472
Deuxième trimestre de 2022								
3 mai 2022	Highland Road	Kitchener, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	67 000	11 000
30 mai 2022	Centennial Drive In	Martensville, Sask	Tiers	Aménagement	—	100 %	—	4 939
					1		67 000	15 939
Troisième trimestre de 2022								
7 juillet 2022	Plummer Avenue	New Waterford, N.-É.	Tiers	Productif de revenus	1	100 %	4 000	1 350
Total des acquisitions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022					11		589 000	107 761 \$
Total des acquisitions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021					7		228 000	62 887 \$

- 1) Les prix sont présentés compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture.
- 2) Acquisition d'une parcelle de terrain à vocation commerciale aménagée par Crombie.
- 3) A trait à l'acquisition de la participation restante de 50 % dans un immeuble industriel préexistant à vocation commerciale.

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

Cessions stratégiques

Depuis des années, Crombie s'efforce d'optimiser son portefeuille au moyen de cessions conventionnelles et de partenariats novateurs. Dans le cadre de sa stratégie de redéploiement des capitaux par des cessions de valeur égale ou supérieure à la juste valeur établie selon les IFRS, Crombie affecte le produit à la réduction de sa dette, au financement des projets d'aménagement, à l'accroissement de la concentration de Crombie dans VECTOM et les Marchés principaux ainsi qu'à d'autres projets à valeur élevée, parmi lesquels le soutien de la croissance d'Empire sur les marchés urbains, l'accélération du commerce électronique et l'achèvement de nos aménagements importants à usage mixte. Cette stratégie de cession s'est traduite par une réduction de nos emprunts hypothécaires en vigueur et, de ce fait, par la croissance de notre portefeuille d'actifs non grevés en 2022. Trois immeubles de placement dans les Marchés principaux ont fait l'objet de cessions et un immeuble en cours de développement a été cédé à une coentreprise. De plus, un immeuble de placement a été cédé dans VECTOM et deux immeubles de placement ont été cédés dans le Reste du Canada.

		Propriété				
		Nombre d'immeubles de placement	Participation	pi²	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Prix
Date	Immeuble					
Deuxième trimestre de 2022						
Total des cessions selon une participation de 100 %	un immeuble commercial	1	100 %	19 000	394 \$	10 250 \$
Troisième trimestre de 2022						
Total des cessions selon une participation de 100 %	cinq immeubles commerciaux et terrain à aménager ¹⁾	5	100 %	129 000	2 531	52 126
Total des cessions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022		6		148 000	2 925 \$²⁾	62 376 \$
Total des cessions pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021		4	100 %	58 000 ³⁾	1 809 \$ ⁴⁾	56 970 \$

1) Une parcelle de terrain adjacente à des immeubles commerciaux existants a été cédée à une coentreprise.

2) Reflète le résultat d'exploitation net réel pour l'ensemble de l'exercice clos le 31 décembre 2021 réalisé sur les immeubles cédés en 2022. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le résultat d'exploitation net tiré avant la cession des immeubles cédés a totalisé 1 802 \$, comme l'indiquent les résultats consolidés.

3) Une superficie totale de 33 000 pieds carrés pour un des immeubles cédés en 2021 a été sortie de la SLB au deuxième trimestre de 2020, puisque l'immeuble était destiné à un réaménagement.

4) Reflète le résultat d'exploitation net réel pour l'ensemble de l'exercice clos le 31 décembre 2020 réalisé sur les immeubles cédés en 2021. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, le résultat d'exploitation net tiré avant la cession de tous les immeubles cédés a totalisé 454 \$, comme l'indiquent les résultats consolidés.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Crombie a déterminé que deux de ses immeubles de placement satisfont aux critères de classement à titre d'actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2022 compte tenu de l'état d'avancement actuel 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 et aucune dotation à l'amortissement ne seront comptabilisées pendant que les immeubles sont classés comme étant détenus en vue de la vente.

Les deux immeubles classés comme détenus en vue de la vente sont King George à Vancouver, qui a été cédé le 1^{er} novembre 2022, et Barrington Place à Halifax. Crombie s'attend à tirer un produit net d'environ 109 000 \$ de ces transactions.

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

4. REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION

Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location

Le taux d'occupation et les activités de réservation pour le portefeuille, par catégorie de marché et catégorie d'actif, se détaillent comme suit pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 :

	Locaux occupés (pi ²)					30 septembre 2022	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi ²) ³	Total des locaux réservés (pi ²)	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2022	Acquisitions (cessions) nettes	Nouvelles Locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres change- ments ²⁾					
VECTOM	5 402 000	267 000	53 000	(27 000)	(78 000)	5 617 000	99,4 %	5 000	5 622 000	99,5 %
Marchés principaux	4 451 000	34 000	140 000	(44 000)	180 000	4 761 000	95,5 %	80 000	4 841 000	97,1 %
Reste du Canada	7 219 000	142 000	93 000	(28 000)	(174 000)	7 252 000	94,2 %	34 000	7 286 000	94,7 %
Total	17 072 000	443 000	286 000	(99 000)	(72 000)	17 630 000	96,2 %	119 000	17 749 000	96,8 %

	Locaux occupés (pi ²)					30 septembre 2022	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi ²) ³	Total des locaux réservés (pi ²)	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2022	Acquisitions (cessions) nettes	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres change- ments ²⁾					
Commercial	14 383 000	208 000	217 000	(98 000)	(69 000)	14 641 000	95,9 %	114 000	14 755 000	96,7 %
Bureaux	834 000	—	49 000	(1 000)	(3 000)	879 000	92,0 %	5 000	884 000	92,6 %
Industriel à vocation commerciale	1 855 000	235 000	20 000	—	—	2 110 000	100,0 %	—	2 110 000	100,0 %
Total	17 072 000	443 000	286 000	(99 000)	(72 000)	17 630 000	96,2 %	119 000	17 749 000	96,8 %

1) Les nouvelles locations comprennent les nouveaux baux ainsi que les agrandissements des immeubles existants.

2) Les autres changements comprennent les modifications apportées aux baux existants, les résiliations et les renoncements de baux, les faillites, les certificats de mesure de la superficie et les reclassements entre les catégories de marché ou d'actif.

3) Les locaux réservés représentent des contrats de location pour l'occupation future de locaux qui, à l'heure actuelle, sont vacants. La direction est d'avis que le fait de fournir de telles informations, accompagnées des échéances des baux, permet une présentation plus équilibrée de tous les locaux vacants.

Le taux d'occupation réservée a augmenté, passant de 96,5 % au 30 septembre 2021 à 96,8 % au 30 septembre 2022. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a enregistré une augmentation nette de superficie de 443 000 pieds carrés découlant des acquisitions, ainsi qu'un excédent de 187 000 pieds carrés de nouvelles locations par rapport aux locations venues à échéance.

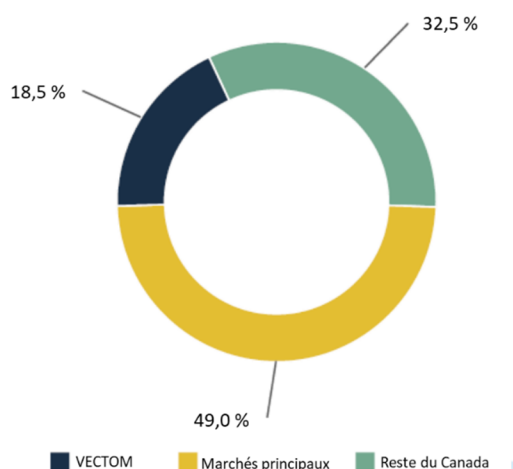
Au premier trimestre de 2022, trois immeubles de placement ont changé de catégorie de marché par suite des modifications apportées aux délimitations des régions métropolitaines de recensement/des agglomérations de recensement que Statistique Canada a définies. Une SLB occupée d'environ 209 000 pieds carrés a été reclassée en étant transférée depuis la catégorie Reste du Canada vers la catégorie Marchés principaux et est prise en compte dans la colonne « Autres changements ».

Les locaux réservés dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux atteignent 96,7 % au 30 septembre 2022, en hausse par rapport à 96,3 % au 30 septembre 2021. Les locaux réservés dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux atteignent 92,6 % au 30 septembre 2022, en hausse par rapport à 92,0 % au 30 septembre 2021. Cette hausse est attribuable essentiellement à l'arrivée de nouveaux locataires dans certains de nos immeubles de bureaux. Les locaux réservés dans notre portefeuille d'immeubles industriels à vocation commerciale atteignent 100,0 % au 30 septembre 2022, soit un taux inchangé par rapport à 100,0 % au 30 septembre 2021. Les immeubles industriels à vocation commerciale assurent une stabilité grâce à une solide croissance du REN et à des baux de longue durée, et ils offrent aussi des possibilités de croissance du fait de leur présence accrue dans le commerce électronique. En 2022, Crombie a fait l'acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans un centre de distribution à Terrebonne, au Québec, auprès d'Empire. Par ailleurs, deux satellites de Voilà situés à Ottawa, en Ontario, et à Québec, au Québec, se sont rajoutés au taux d'occupation financier.

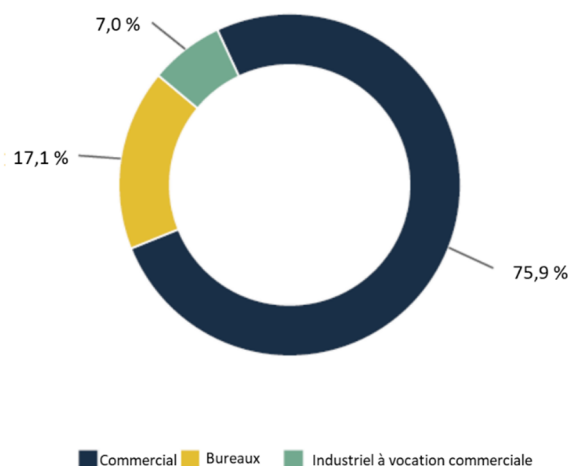
Dans notre portefeuille d'immeubles productifs, le loyer minimal annuel moyen par pied carré occupé s'est établi à 16,89 \$ au 30 septembre 2022, contre 16,91 \$ au 30 septembre 2021. Si l'on avait exclu l'acquisition d'un immeuble industriel à vocation commerciale au premier trimestre de 2022, le loyer minimal annuel moyen par pied carré occupé aurait augmenté de 0,6 %.

Nouvelles locations

**Nouvelles locations par catégorie
de marché (en pi²) au 30 septembre 2022**



**Nouvelles locations par catégorie
d'actif (en pi²) au 30 septembre 2022**



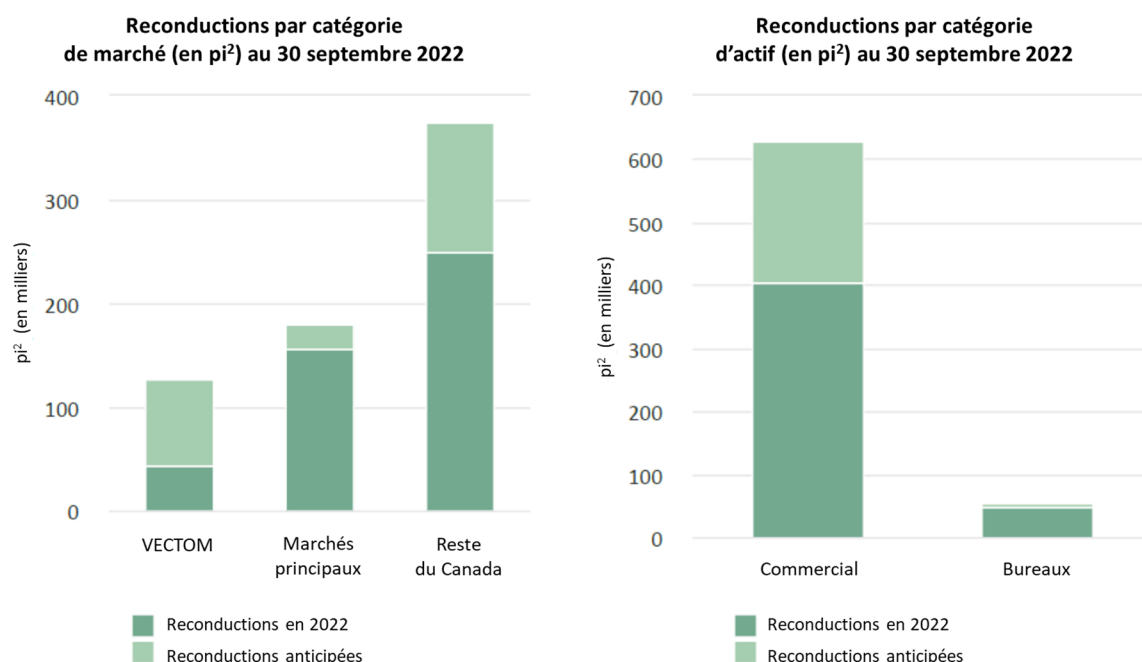
Les nouveaux baux ont fait augmenter la superficie occupée de 286 000 pieds carrés au 30 septembre 2022, à un tarif moyen pour la première année de 21,39 \$ le pied carré.

Crombie s'attache à accroître sa présence dans VECTOM et les Marchés principaux. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, 67,5 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 193 000 pieds carrés, ont été conclus sur ces marchés. Des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 93 000 pieds carrés, ont été conclus sur les marchés du Reste du Canada au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022. La vaste majorité des locaux inoccupés du portefeuille se trouve dans ce marché, car quelques immeubles qui s'y trouvent affichent des taux d'inoccupation fort élevés.

Au 30 septembre 2022, des locaux représentant une SLB de 119 000 pieds carrés étaient réservés à un tarif moyen pour la première année de 22,86 \$ le pied carré, la prise de possession par les locataires étant attendue au cours de 2022 et en 2023. VECTOM et les Marchés principaux représentent 85 000 pieds carrés de locaux réservés, dont 31 000 pieds carrés sont situés à Burlington, en Ontario, et 20 000 pieds carrés, à Saskatoon, en Saskatchewan.

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

Activité de reconduction de baux



Pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, les activités de reconduction de baux pour notre portefeuille se sont établies comme suit :

	Trimestre clos le 30 septembre 2022			Période de neuf mois close le 30 septembre 2022		
	Superficie en pi²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance	Superficie en pi²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance
Reconductions en 2022	123 000	26,14 \$	3,5 %	451 000	19,50 \$	4,0 %
Reconductions au cours d'exercices futurs	29 000	20,34 \$	4,7 %	231 000	21,97 \$	5,4 %
Total	152 000	25,05 \$	3,7 %	682 000	20,34 \$	4,5 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux de commerce de détail d'une superficie de 146 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 3,6 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Cette croissance est d'abord attribuable à des reconductions visant des locaux de 116 000 pieds carrés dans des centres commerciaux, assorties d'une augmentation de 4,4 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les écarts sur reconductions sont établis en fonction de la première année et ils ne tiennent pas compte des hausses de loyer qui peuvent entrer en vigueur sur la durée du bail. Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pondéré pour la durée des reconductions, Crombie enregistre une hausse de 5,2 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2022.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux de commerce de détail d'une superficie de 629 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 4,7 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Cette croissance est d'abord attribuable à des reconductions visant des locaux de 343 000 pieds carrés dans des centres commerciaux, assorties d'une augmentation de 5,9 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pondéré pour la durée des reconductions, Crombie enregistre une hausse de 5,8 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le portefeuille de Crombie fait montre de stabilité alors qu'environ 45,2 % des reconductions de baux ont été conclues dans VECTOM et les Marchés principaux. La croissance totale des reconductions reflète les reconductions dans VECTOM visant une superficie de 128 000 pieds carrés à un tarif moyen pour la première année de 26,90 \$ le pied carré, soit une augmentation de 5,4 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Sur les Marchés principaux, des reconductions visant une superficie de 180 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 5,9 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance ont été conclues à un tarif moyen pour la première année de 19,92 \$ le pied carré. Les reconductions visant la superficie restante de 374 000 pieds carrés ont été conclues dans le Reste du Canada à un tarif moyen pour la première année de 18,28 \$ le pied carré, soit une augmentation de 3,3 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

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

Crombie gère les échéances des baux de façon proactive, tirant parti des possibilités de reconduire les baux avant l'échéance. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, des reconductions visant une superficie d'environ 231 000 pieds carrés concernaient des baux échéant dans les exercices ultérieurs.

Échéance des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2022, le nombre de baux venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le loyer moyen annuel estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi²)	Pourcentage de la SLB totale	LMA moyen par pi² à l'échéance
2022	159	649 000	3,5 %	14,52 \$
2023	178	780 000	4,3 %	17,27
2024	178	841 000	4,6 %	18,10
2025	156	1 200 000	6,5 %	15,80
2026	161	1 026 000	5,6 %	17,73
2027	147	1 045 000	5,7 %	18,27
2028	68	706 000	3,9 %	17,46
2029	91	1 041 000	5,7 %	18,94
2030	48	628 000	3,4 %	16,54
2031	89	1 093 000	6,0 %	19,64
Par la suite	327	8 740 000	47,6 %	20,12
Total	1 602	17 749 000	96,8 %	18,82 \$

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

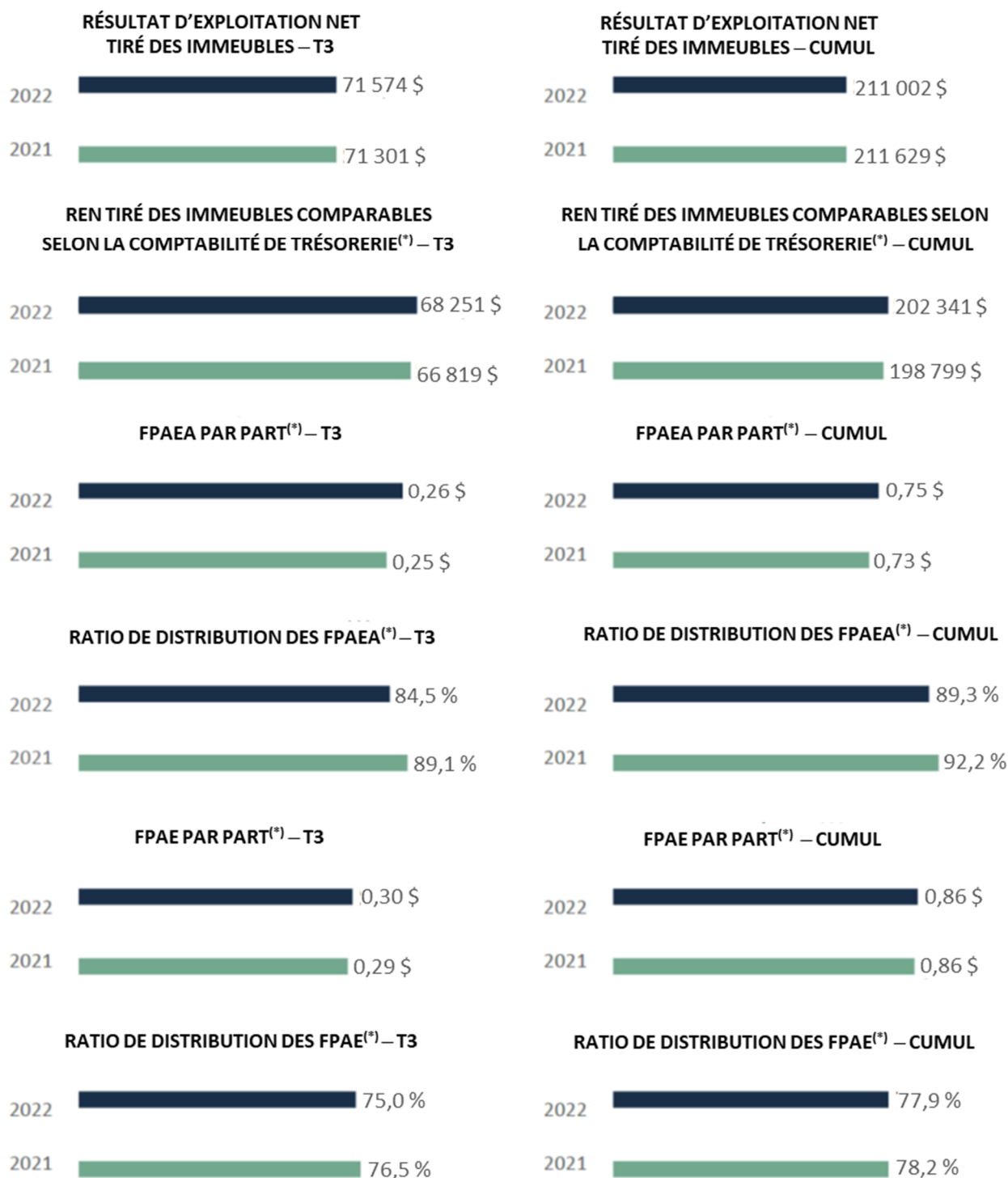
Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2022, le nombre de baux d'Empire venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le loyer moyen annuel estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi²)	Pourcentage de la SLB totale	LMA moyen par pi² à l'échéance
2022	13	144 000	0,8 %	11,04 \$
2023	4	41 000	0,2 %	6,47
2024	3	78 000	0,4 %	11,86
2025	7	255 000	1,4 %	13,34
2026	16	353 000	1,9 %	13,97
2027	14	416 000	2,3 %	12,13
2028	9	307 000	1,7 %	15,68
2029	16	543 000	3,0 %	16,02
2030	8	294 000	1,6 %	13,62
2031	14	513 000	2,8 %	16,80
Par la suite	209	7 860 000	42,8 %	20,01
Total	313	10 804 000	58,9 %	18,47 \$

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

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

5. REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE



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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Produits tirés des immeubles	103 642 \$	101 517 \$	2 125 \$	311 652 \$	305 060 \$	6 592 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	32 068	30 216	(1 852)	100 650	93 431	(7 219)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 574	71 301	273	211 002	211 629	(627)
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	69,1 %	70,2 %	(1,1) %	67,7 %	69,4 %	(1,7) %
Autres éléments :						
Profit sur la cession d'immeubles de placement	13 357	2 619	10 738	18 220	13 763	4 457
Perte de valeur des immeubles de placement	(10 400)	(1 239)	(9 161)	(10 400)	(1 239)	(9 161)
Dotation aux amortissements	(22 744)	(19 109)	(3 635)	(60 845)	(56 958)	(3 887)
Frais généraux et frais d'administration	(3 706)	(5 728)	2 022	(13 484)	(18 119)	4 635
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(20 884)	(23 070)	2 186	(62 391)	(70 149)	7 758
Profit sur les distributions provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	1 000	—	1 000	2 933	—	2 933
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode	(1 787)	(923)	(864)	(4 953)	(2 256)	(2 697)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	26 410	23 851	2 559	80 082	76 671	3 411
Distributions aux porteurs de parts	(39 513)	(36 578)	(2 935)	(118 143)	(107 922)	(10 221)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 782	291	1 491	4 027	(1 954)	5 981
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(11 321) \$	(12 436) \$	1 115 \$	(34 034) \$	(33 205) \$	(829) \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,15 \$	0,15 \$	— \$	0,46 \$	0,48 \$	(0,02) \$
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	177 491	164 382	13 109	175 728	161 300	14 428
Distributions par part aux porteurs de parts	0,22 \$	0,22 \$	— \$	0,67 \$	0,67 \$	— \$
Autres mesures de performance non conformes aux PCGR						
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	68 251 \$	66 819 \$	1 432 \$	202 341 \$	198 799 \$	3 542 \$
FPAE ^(*)	52 665 \$	47 830 \$	4 835 \$	151 633 \$	138 084 \$	13 549 \$
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) %
FPAEA ^(*)	46 787 \$	41 052 \$	5 735 \$	132 236 \$	117 064 \$	15 172 \$
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) %

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

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

Pour le trimestre clos :

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 sur la cession d'immeubles de placement plus élevé de 10 738 \$ au troisième trimestre de 2022, et d'une baisse des charges financières liées aux activités d'exploitation de 2 186 \$ résultant essentiellement de charges d'intérêts moindres sur les emprunts hypothécaires découlant du remboursement de ces emprunts et de cessions réalisées depuis le troisième trimestre de 2021. Les frais généraux et frais d'administration ont en outre reculé de 2 022 \$ en raison principalement d'une réduction des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts découlant d'une baisse du cours de la part de Crombie. De plus, les distributions en trésorerie versées par 1600 Davie Limited Partnership en tant qu'excédent de notre investissement dans la coentreprise ont donné lieu à un profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 1 000 \$ au troisième trimestre de 2022. L'augmentation du résultat d'exploitation a été partiellement annulée par une hausse de 9 161 \$ des dépréciations et de 3 635 \$ de la dotation aux amortissements par rapport au même trimestre de 2021 en raison de l'amortissement accéléré comptabilisé au titre d'un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022. Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté de 273 \$ en raison surtout des produits de 1 983 \$ tirés des acquisitions, de l'augmentation de 943 \$ des loyers proportionnels attribuable aux conversions de loyers et aux nouveaux locataires, ainsi que de la hausse de 425 \$ des produits tirés des parcs de stationnement comparativement au même trimestre de 2021. Ces facteurs sont neutralisés partiellement par une diminution de 2 426 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles découlant des cessions et de l'augmentation de 608 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant principalement de nouveaux baux.

Pour la période de neuf mois close :

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 3 411 \$, ou 4,4 % en cumul annuel, en raison surtout d'une baisse des charges financières liées aux activités d'exploitation de 7 758 \$ découlant essentiellement de la diminution des charges d'intérêts résultant de remboursements hypothécaires et des cessions réalisées depuis le troisième trimestre de 2021. La diminution de 4 635 \$ des frais généraux et frais d'administration a été essentiellement attribuable à une baisse du cours des parts et à son incidence sur les régimes de rémunération fondée sur des parts. De plus, les profits à la cession d'immeubles de placement ont augmenté de 4 457 \$ par rapport à la même période de 2021 et un profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 2 933 \$ en 2022 a été réalisé sur les distributions en trésorerie versées par 1600 Davie Limited Partnership en tant qu'excédent de notre investissement dans la coentreprise. L'augmentation du résultat d'exploitation a été partiellement annulée par la comptabilisation d'une hausse de 9 161 \$ des dépréciations par rapport à 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 au titre d'un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022. La progression du résultat d'exploitation a été atténuée également par la hausse de 2 697 \$ de la perte sur les investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, les projets d'aménagements d'immeubles résidentiels étant substantiellement achevés et en voie d'atteindre le jalon de la stabilisation des revenus, où les revenus devraient être supérieurs aux charges. Une baisse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de 627 \$ par rapport à la même période de 2021 est imputable essentiellement à la diminution de 6 800 \$ des produits tirés des cessions, la diminution de 2 547 \$ des produits tirés des résiliations de baux et une hausse de 2 487 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant de nouveaux contrats de location. Cette variation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été partiellement contrebalancée par un produit de 5 881 \$ tiré des acquisitions, un produit supplémentaire de 1 389 \$ tiré des investissements de modernisation, des loyers proportionnels plus élevés de 1 355 \$ résultant de conversions de loyers et de nouveaux locataires, une augmentation de 1 205 \$ des produits tirés des parcs de stationnement et des produits de 1 200 \$ tirés des reconductions et des nouveaux contrats de location.

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

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles

La direction utilise le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie (REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)) en tant que mesure de la performance, puisqu'il reflète les entrées de trésorerie générées par les immeubles d'une période à l'autre. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 69 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*).

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Résultat d'exploitation net 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 ¹⁾	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 \$

1) Se reporter à la rubrique « Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires », à partir de la page 33, pour une ventilation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les immeubles qui dégagent un résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie et qui sont en cours d'aménagement, dont les travaux d'aménagement ont été récemment terminés. Les variations du résultat d'exploitation net tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie, d'une période à l'autre, sont touchées par la date de début et de fin de chaque projet d'aménagement. La nature et l'étendue des projets d'aménagement ont une incidence parfois minime, parfois plus notable, sur les activités d'exploitation. Par conséquent, la comparaison des résultats d'exploitation liés à l'aménagement d'une période à l'autre n'est pas nécessairement significative.

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

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2022	2021	Écart	%	2022	2021	Écart	%
VECTOM	23 880 \$	23 213 \$	667 \$	2,9 %	71 825 \$	69 651 \$	2 174 \$	3,1 %
Marchés principaux	21 311	20 431	880	4,3 %	61 586	59 848	1 738	2,9 %
Reste du Canada	23 060	23 175	(115)	(0,5) %	68 930	69 300	(370)	(0,5) %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	68 251 \$	66 819 \$	1 432 \$	2,1 %	202 341 \$	198 799 \$	3 542 \$	1,8 %

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2022	2021	Écart	%	2022	2021	Écart	%
Commercial ¹⁾	61 158 \$	59 747 \$	1 411 \$	2,4 %	181 525 \$	178 562 \$	2 963 \$	1,7 %
Bureaux	3 110	3 117	(7)	(0,2) %	8 922	8 768	154	1,8 %
Industriel à vocation commerciale ²⁾	3 983	3 955	28	0,7 %	11 894	11 469	425	3,7 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	68 251 \$	66 819 \$	1 432 \$	2,1 %	202 341 \$	198 799 \$	3 542 \$	1,8 %

1) Les immeubles commerciaux comprennent notre important portefeuille d'immeubles de commerce de détail et rendent compte de quelques immeubles supplémentaires comportant des locaux de commerce de détail et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.

2) Les immeubles industriels comparables à vocation commerciale comprennent les centres de distribution détenus par Crombie à Toronto (100 %), Calgary (50 %), Montréal (50 %) et Montréal (détenu à 100 %, dont 50 % dans des immeubles comparables et une participation résiduelle de 50 % acquise au premier trimestre de 2022).

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

Pour le trimestre clos :

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, de la hausse du taux de location découlant de l'augmentation des ventes et de l'augmentation des produits tirés des parcs de stationnement de 425 \$, contrebalancés en partie par une baisse des produits tirés des résiliations de baux de 373 \$, principalement dans le portefeuille de bureaux. Après ajustement pour retrancher les produits tirés des résiliations de baux, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 2,7 % par rapport à la même période de 2021.

Le REN tiré des immeubles a augmenté de 273 \$, en raison surtout des produits de 1 983 \$ tirés des acquisitions, de la hausse de 943 \$ des loyers proportionnels découlant des conversions de loyers et des nouveaux locataires, ainsi que d'une hausse des produits tirés des parcs de stationnement de 425 \$, comparativement au même trimestre de 2021. Ces facteurs sont neutralisés partiellement par une diminution de 2 426 \$ du résultat net tiré des immeubles découlant des cessions et de l'augmentation de 608 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant principalement de nouveaux baux.

Pour la période de neuf mois close :

Pour l'exercice à ce jour, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 3 542 \$, ou 1,8 %, par rapport à 2021 en raison essentiellement du taux d'occupation élevé, des produits accrus tirés des parcs de stationnement de 1 205 \$ et d'une hausse des loyers supplémentaires de 1 152 \$ attribuable aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par une baisse des produits tirés des résiliations de baux de 1 759 \$, principalement dans le portefeuille de bureaux. Après ajustement pour retrancher les produits tirés des résiliations de baux, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 2,7 % par rapport à la même période de 2021.

Pour l'exercice à ce jour, une baisse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de 627 \$ est imputable essentiellement à la diminution de 6 800 \$ des produits tirés des cessions, la diminution de 2 547 \$ des produits tirés des résiliations de baux et une hausse de 2 487 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant de nouveaux contrats de location. Cette variation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été partiellement contrebalancée par un produit de 5 881 \$ tiré des acquisitions, un produit supplémentaire de 1 389 \$ tiré des investissements de modernisation, des loyers proportionnels plus élevés de 1 355 \$ résultant de conversions de loyers et de nouveaux locataires, une augmentation de 1 205 \$ des produits tirés des parcs de stationnement et des produits de 1 200 \$ tirés des reconductions et des nouveaux contrats de location.

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

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^(*). Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 69 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée des fonds provenant des activités d'exploitation^(*).

Le rapprochement des fonds provenant des activités d'exploitation^(*) pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 se présente comme suit :

	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 provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	(1 000)	—	(1 000)	(2 933)	—	(2 933)
Perte de valeur des 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) %

Pour le trimestre clos :

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

Pour la période de neuf mois close :

Depuis le début de l'exercice, les FPAE ont monté 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 les emprunts hypothécaires résultant des remboursements d'emprunts hypothécaires et des cessions réalisées depuis le troisième trimestre de 2021, ainsi que de la diminution de 4 635 \$ des frais généraux et frais d'administration découlant principalement d'une baisse du cours des parts et de son incidence de 4 520 \$ sur les régimes de rémunération fondée sur des parts. Les augmentations additionnelles sont attribuables à des produits de 5 881 \$ provenant des acquisitions, à des produits supplémentaires de 1 389 \$ provenant des investissements de modernisation, à une hausse de 1 355 \$ des loyers proportionnels découlant des conversions de loyers et des nouveaux locataires, à une 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 baux. L'amélioration des FPAE a été partiellement neutralisée par la réduction de 6 800 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles attribuable aux cessions et par la réduction de 2 547 \$ des produits tirés de la résiliation de baux.

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

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 rapport de gestion. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 69 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée.

Le rapprochement des FPAEA^(*) pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 se présente comme suit :

	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 la perte liée aux 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) %

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos :

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

Distributions aux porteurs de parts

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

Crombie a structuré ses actifs et ses activités de façon à lui permettre de satisfaire aux critères définis dans la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) relatifs à la définition d'un FPI. La direction de Crombie et ses conseillers ont effectué un examen complet de la structure organisationnelle et des activités de Crombie afin d'appuyer l'assertion selon laquelle Crombie répondait aux critères d'un FPI au cours de l'exercice 2021 et continuera d'y répondre. Puisque les critères en question s'appliquent tout au long de l'année d'imposition, le statut de Crombie pour un exercice donné ne peut être déterminé qu'à la fin de l'exercice.

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

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

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Distributions aux porteurs de parts	23 328 \$	21 610 \$	1 718 \$	69 731 \$	63 771 \$	5 960 \$
Distributions aux porteurs de parts de catégorie B comportant droit de vote ¹⁾	16 185	14 968	1 217	48 412	44 151	4 261
Total des distributions	39 513 \$	36 578 \$	2 935 \$	118 143 \$	107 922 \$	10 221 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*)	75,0 %	76,5 %	(1,5) %	77,9 %	78,2 %	(0,3) %
Ratio de distribution des FPAEA ^(*)	84,5 %	89,1 %	(4,6) %	89,3 %	92,2 %	(2,9) %

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

Conformément aux exigences de l'*Instruction générale 41-201 relative aux fiducies de revenu et autres placements indirects*, les tableaux suivants décrivent les écarts entre la trésorerie provenant des activités d'exploitation et les distributions en trésorerie, et entre le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et les distributions en trésorerie, respectivement, conformément aux lignes directrices énoncées dans l'*Instruction générale*.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	78 354 \$	74 276 \$	4 078 \$	160 718 \$	140 721 \$	19 997 \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(39 513)	(36 578)	(2 935)	(118 143)	(107 922)	(10 221)
Excédent de la trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	38 841 \$	37 698 \$	1 143 \$	42 575 \$	32 799 \$	9 776 \$

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	26 410 \$	23 851 \$	2 559 \$	80 082 \$	76 671 \$	3 411 \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(39 513)	(36 578)	(2 935)	(118 143)	(107 922)	(10 221)
Insuffisance du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par rapport aux distributions payées et à payer	(13 103) \$	(12 727) \$	(376) \$	(38 061) \$	(31 251) \$	(6 810) \$

Les distributions mensuelles versées pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 ont été financées par les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des emprunts contractés sur les facilités de crédit bancaires.

Le 14 octobre 2022, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 31 octobre 2022 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2022 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2022.

Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Amortissement des avantages incitatifs standard accordés aux locataires	3 135 \$	2 947 \$	188 \$	9 328 \$	8 131 \$	1 197 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sous forme de modernisations	2 660	2 240	420	7 721	6 431	1 290
Total de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 795 \$	5 187 \$	608 \$	17 049 \$	14 562 \$	2 487 \$

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

Frais généraux et frais d'administration

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Salaires et avantages du personnel	2 330 \$	2 992 \$	662 \$	7 731 \$	7 732 \$	1 \$
Rémunération fondée sur des parts ¹⁾	23	1 663	1 640	1 441	5 961	4 520
Honoraires professionnels	353	331	(22)	1 129	1 459	330
Coûts liés au statut de société ouverte	390	215	(175)	1 158	956	(202)
Loyers et charges d'occupation	164	176	12	446	419	(27)
Autres	446	351	(95)	1 579	1 592	13
Frais généraux et frais d'administration	3 706 \$	5 728 \$	2 022 \$	13 484 \$	18 119 \$	4 635 \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	3,6 %	5,6 %	2,0 %	4,3 %	5,9 %	1,6 %

1) La rémunération fondée sur des parts comprend les employés et les fiduciaires.

Pour le trimestre clos :

La diminution des frais généraux et frais d'administration pour le trimestre est principalement due à une baisse du cours de la part de Crombie; il s'en est suivi une baisse des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts de 1 640 \$ par rapport à la même période de 2021.

Pour la période de neuf mois close :

Pour l'exercice à ce jour, la diminution des frais généraux et frais d'administration est principalement due à une diminution des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts de 4 520 \$ découlant d'une baisse du cours de la part de Crombie par rapport à la même période de 2021. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu de l'incidence de la rémunération fondée sur des parts de 1 441 \$ et du paiement relatif à la convention de retraite d'un membre de l'équipe de direction de 1 211 \$, représentent 3,5 % des produits tirés des immeubles (4,0 % au 30 septembre 2021).

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Emprunts hypothécaires à taux fixe	9 574 \$	12 315 \$	2 741 \$	29 786 \$	37 336 \$	7 550 \$
Facilités de crédit à terme et à taux variable, renouvelables et remboursables à vue	1 256	588	(668)	2 396	1 538	(858)
Intérêts incorporés	(1 488)	(879)	609	(3 875)	(2 556)	1 319
Billets de premier rang non garantis	10 482	9 909	(573)	30 910	30 377	(533)
Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(139)	(145)	(6)	(423)	(404)	19
Intérêts sur les obligations locatives	524	523	(1)	1 566	1 533	(33)
Charges financières	20 209	22 311	2 102	60 360	67 824	7 464
Amortissement des charges de financement différées	675	759	84	2 031	2 325	294
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 884 \$	23 070 \$	2 186 \$	62 391 \$	70 149 \$	7 758 \$

Pour le trimestre clos :

La baisse de 2 102 \$ des charges financières s'explique principalement par la baisse de 2 741 \$ des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires résultant du désendettement attribuable aux remboursements des emprunts hypothécaires et des cessions.

Pour la période de neuf mois close :

Pour l'exercice à ce jour, la baisse de 7 464 \$ des charges financières s'explique principalement par le repli de 7 550 \$ des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires découlant du désendettement attribuable aux cessions et aux remboursements des emprunts hypothécaires effectués en partie au moyen du produit de l'émission de parts au premier trimestre de 2022.

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

Dotation aux amortissements et pertes de 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 (1 156 002 \$ au 30 septembre 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.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Amortissement des immeubles comparables ^(*)	16 926 \$	17 134 \$	208 \$	50 770 \$	51 315 \$	545 \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	5 818	1 975	(3 843)	10 075	5 643	(4 432)
Dotation aux amortissements	22 744 \$	19 109 \$	(3 635) \$	60 845 \$	56 958 \$	(3 887) \$
Perte de valeur	10 400 \$	1 239 \$	(9 161) \$	10 400 \$	1 239 \$	(9 161) \$

Pour le trimestre clos :

L'augmentation de 3 635 \$ de la dotation aux amortissements est attribuable à l'amortissement accéléré comptabilisé au titre d'un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022.

Pour la période de neuf mois close :

L'augmentation de 3 887 \$ de la dotation aux amortissements depuis le début de l'exercice est principalement attribuable à l'amortissement accéléré comptabilisé au titre d'un immeuble dont la démolition est prévue au quatrième trimestre de 2022 et à une augmentation des acquisitions réalisées depuis le troisième trimestre de 2021, qui est atténuée par les cessions réalisées au cours de la même période.

Au cours du troisième trimestre de 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. Les trois immeubles sont dans des marchés secondaires. 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 actualisée des flux de trésorerie futurs estimatifs, actualisés au moyen d'un taux d'actualisation fondé sur le risque associé à l'immeuble.

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

6. AMÉNAGEMENTS

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie, dont l'objectif est d'accroître la VAN^(*), les flux de trésorerie et la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'est attaché à évaluer et à entreprendre des aménagements à usage mixte importants dans certains immeubles pour lesquels les coûts supplémentaires au titre de l'aménagement dépassent 50 000 \$ et dont l'aménagement peut inclure une combinaison d'usages résidentiels, commerciaux et (ou) industriels à vocation commerciale (les « aménagements importants »). L'analyse qui suit des activités d'aménagement de Crombie contient des renseignements prospectifs. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » à partir de la page 74 du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur ces énoncés et sur les risques et incertitudes connexes.

Crombie est en mesure de faire fructifier sensiblement son portefeuille actuel de 29 immeubles visés par un aménagement important sur un horizon temporel d'une quinzaine d'années au moins. Crombie tire parti du fait que la plupart de ces immeubles génèrent des revenus importants (REN, FPAE^(*) et FPAEA^(*)) lorsqu'il demande les diverses approbations, exerce différents droits et entreprend les travaux préparatoires requis avant le démarrage de chaque projet d'aménagement important.

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

Crombie procédera à la planification et à la réalisation de l'aménagement des immeubles à usage mixte en mettant l'accent sur les commerces de détail assortis d'un magasin d'alimentation comme locataire pilier et, lorsque c'est possible, des logements locatifs résidentiels principalement à vocation spécifique afin d'assurer la diversification et la croissance des produits. Nous estimons qu'il s'agit de la meilleure approche pour favoriser l'accroissement de la VAN^(*) et des FPAEA^(*). Crombie pourrait à l'occasion conclure des ententes de partenariats visant des projets d'aménagement afin de partager les connaissances, les risques et l'expertise en matière d'aménagement. Dans certains cas, des logements résidentiels en copropriété pourront également être envisagés, comme le seront d'autres usages (par exemple, industriel à vocation commerciale) en vue de satisfaire aux exigences des municipalités ou de saisir les possibilités sur le marché.

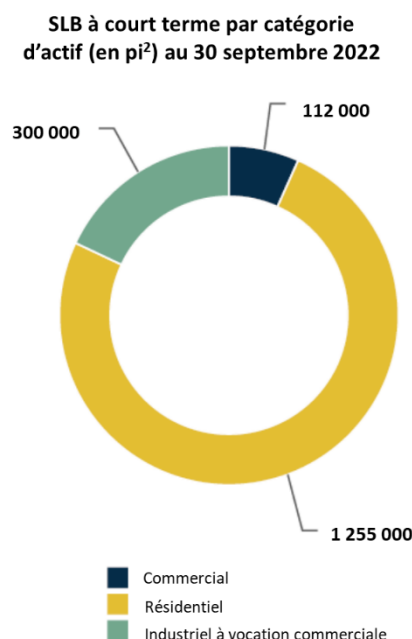
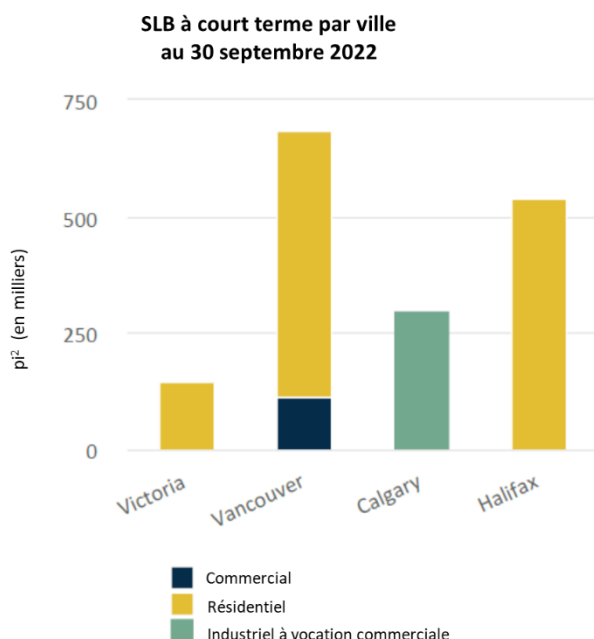
Carnet de projets d'aménagement

Crombie avait désigné 29 projets d'aménagement important au 30 septembre 2022 (30 projets au 30 septembre 2021). La direction se sert des hypothèses actuelles concernant les projets pour calculer la fourchette de coûts du carnet de projets, en tenant compte d'un certain degré d'incertitude associé à un carnet diversifié qui s'étend sur 15 ans ou plus. L'incertitude peut prendre la forme d'une modification de la portée des projets, de l'ajout de certains immeubles au carnet de projets ou de leur retranchement, de variations dans le processus d'autorisation de zonage, de la possibilité de trouver des coentrepreneurs, de la cession d'immeubles du carnet de projets d'aménagement et d'une gamme de facteurs externes qui peuvent influencer sur le coût des projets. Les coûts présentés dans le carnet de projets de Crombie reflètent les estimations des coûts de construction actuels pour chacun des marchés. Crombie surveille les pressions inflationnistes touchant les coûts de construction et ajuste les hypothèses concernant le carnet de projets si nécessaire. Sachant que certains de ces projets pourraient ne pas atteindre tous les objectifs définis au départ, la direction présente des valeurs minimale et maximale pour estimer raisonnablement les coûts du carnet de projets. Au 30 septembre 2022, le coût total des projets inscrits au carnet de projets d'aménagement était de l'ordre de 5 000 000 \$ à 6 800 000 \$ (4 600 000 \$ à 6 500 000 \$ au 30 septembre 2021). Les variations d'une année à l'autre du carnet de projets peuvent être attribuées à la modification de l'étendue des projets, à l'évolution des coûts des projets, à la révision continue des hypothèses concernant l'aménagement, l'achèvement et le retrait d'immeubles du carnet de projets et à l'évolution des perspectives dans notre carnet de projets. Crombie pourrait former une coentreprise ou conclure d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement, selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie et doit atteindre les seuils économiques exigés. En collaboration avec son partenaire stratégique Empire, la direction de Crombie évalue continuellement et classe par ordre de priorité les occasions d'aménagement qui favorisent la croissance de la VAN^(*) et des FPAEA^(*), notamment le réaménagement à haute densité en milieu urbain, les nouveaux immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, les installations industrielles à vocation commerciale vouées au commerce électronique et la densification de l'utilisation des terrains.

Projets à court terme

Crombie ventile son carnet de projets d'aménagement selon trois catégories temporelles. Les projets à court terme font l'objet d'un engagement financier ou devraient le faire d'ici deux ans. Les projets à moyen terme ont un échéancier d'engagement de deux à cinq ans, et les projets à long terme devraient faire l'objet d'un engagement d'ici cinq à quinze ans. Crombie a cinq projets dans la catégorie à court terme.

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



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

Immeuble	Ville	% de participation	Densité totale du projet			
			SLB commerciale	SLB industrielle à vocation commerciale	SLB résidentielle	Nombre d'unités résidentielles
3 ^e CTC de Voilà (Calgary) ¹⁾	Calgary	100 %	—	300 000	—	—
Westhill on Duke	Halifax	100 %	—	—	188 000	290
1780 East Broadway (Broadway et Commercial) ²⁾	Vancouver	50 % ³⁾	112 000	—	572 000	890
Belmont Market - Phase II	Victoria	100 %	—	—	145 000	200
Opal Ridge - Penhorn ⁴⁾	Halifax	50 %	—	—	350 000	350
Total pour les aménagements à court terme			112 000	300 000	1 255 000	1 730

1) Ce projet fait l'objet d'un engagement financier et est en cours d'aménagement actif.

2) La densité accrue à Broadway et Commercial a donné lieu à un changement d'estimations, soit une SLB résidentielle de 572 000 pi² (420 000 pi² au deuxième trimestre de 2022) et 890 appartements (650 au deuxième trimestre de 2022).

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

4) L'aménagement visant un terrain de 26 acres au Penhorn Mall (Halifax), en Nouvelle-Écosse, comporte un changement de zonage et la vente ou l'aménagement de lots multifamiliaux subdivisés représentant environ 900 appartements. Crombie a la possibilité de participer à l'aménagement de certains lots et les chiffres ci-dessus reposent sur l'hypothèse que Crombie le fera.

La densité totale du projet rend compte de la SLB estimée à l'achèvement. La SLB estimée à l'achèvement est fondée sur les normes de mesure de superficie applicables et calculée d'après les plans et dessins internes et à l'aide d'études du volume externe selon le cas.

Mise à jour sur les projets à court terme

3^e CTC de Voilà, Calgary, Alberta

Type : industriel à vocation commerciale

Participation : 100 %

Avancement du projet : Le CTC de Voilà à Calgary est le troisième centre de traitement des commandes d'épicerie en ligne d'Empire au Canada soutenu par la plateforme de pointe d'Ocado plc. Crombie a conclu l'acquisition du site de 25 acres en juin 2021. Les travaux de construction des fondations sont presque terminés. La prise de possession par les locataires a eu lieu à la fin de septembre 2022, ce qui a permis à Ocado d'entamer la construction du réseau intérieur, y compris la plateforme de réseau robotisée. La SLB industrielle à vocation commerciale de ce projet totalisera quelque 300 000 pieds carrés.

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

Westhill on Duke, Halifax, Nouvelle-Écosse

Type : résidentiel

Participation : 100 %

Avancement du projet : Westhill on Duke est un projet prévoyant 290 appartements locatifs résidentiels au centre-ville de Halifax, dans le complexe Scotia Square à usage mixte (commerces de détail, bureaux et hôtel). Le chantier a été autorisé, et une demande d'aménagement a été soumise. Le projet devrait pouvoir démarrer au début de 2023.

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

Type : commercial/résidentiel

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

Avancement du projet : East Broadway est un projet proposé de réaménagement à usage mixte important sur un terrain de 2,43 acres situé dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Une demande de changement de zonage à l'étude par la ville de Vancouver porte sur une combinaison d'immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire, de logements locatifs et de copropriétés de faible hauteur. Crombie s'attend à ce que le changement de zonage soit réalisé en 2023 et à ce que la construction commence en 2024.

Belmont Market – Phase II, Victoria, Colombie-Britannique

Type : résidentiel

Participation : 100 %

Avancement du projet : Le Belmont Market – Phase II envisage l'aménagement d'environ 200 unités résidentielles sur le terrain restant de 1,70 acre dans la zone d'aménagement Belmont Market. Le zonage du terrain a été obtenu et les travaux d'aménagement pourraient démarrer en 2023.

Opal Ridge (Penhorn) (auparavant Penhorn Lands), Halifax, Nouvelle-Écosse

Type : aménagement de terrain / résidentiel

Participation : 50 %

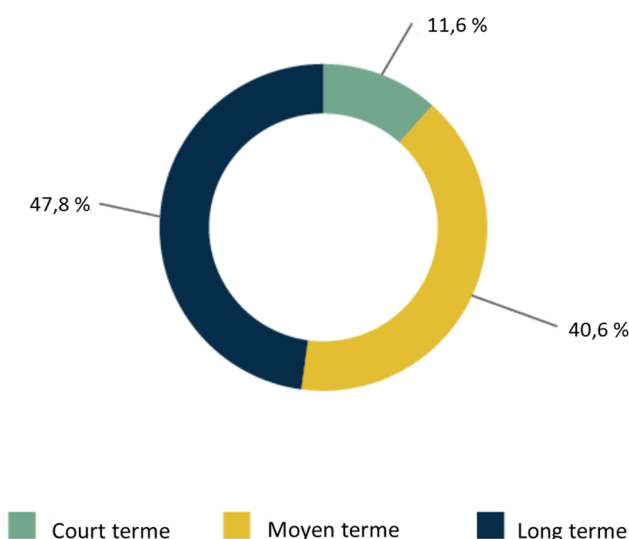
Avancement du projet : Crombie poursuit sa collaboration avec son partenaire afin de réaliser un projet d'aménagement à usage mixte de 26 acres sur cet emplacement de premier choix. Les autorisations ont été obtenues et les accords visant l'aménagement de plus de 900 appartements ont été approuvés en juin. La vente de certains lots a commencé et les premiers contrats de vente devraient être signés à la fin de 2022, les premiers travaux de construction réalisés par les tiers partenaires en aménagement devant commencer vers le milieu ou la fin de 2023. L'installation des services sur le chantier est en cours. Environ 900 appartements pourraient être aménagés sur l'ensemble du terrain, et Crombie et son partenaire ont la possibilité de participer à l'aménagement de certains lots comptant plus de 350 appartements.

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

Total des projets d'aménagement potentiels

En plus des projets à court terme, Crombie gère activement son carnet de projets pour s'assurer qu'il dispose d'un inventaire de projets stable. Un certain nombre des grands projets d'aménagement potentiels du carnet de projets de Crombie sont des projets d'envergure à plusieurs phases, s'échelonnant sur une décennie. En ce qui concerne les graphiques et les tableaux fournis dans la présente rubrique, Crombie a résumé les coûts totaux des projets et les données sur la SLB à la date de son engagement financier de la phase 1. Le graphique et le tableau qui suivent présentent le total des estimations des coûts des projets, par catégorie, au 30 septembre 2022 :

Dépenses d'aménagement de Crombie selon l'horizon temporel des projets au 30 septembre 2022



Horizon temporel	Nombre de projets	Selon la quote-part de Crombie (en M\$)		
		Total des coûts estimatifs	Total des dépenses à ce jour ¹⁾	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
Court terme	5	600-800 \$	130 \$	470-670 \$
Moyen terme	8	2 200-2 800	70	2 130-2 730
Long terme	16	2 200-3 200	160	2 040-3 040
Total des projets	29	5 000-6 800 \$	360 \$	4 640-6 440 \$

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

Crombie surveille et évalue en permanence le carnet des projets potentiels afin d'optimiser la création de valeur. Fermement déterminé à assurer la croissance de son portefeuille, Crombie analyse soigneusement les coûts et les opportunités des projets potentiels afin de maximiser le REN et la VAN(*).

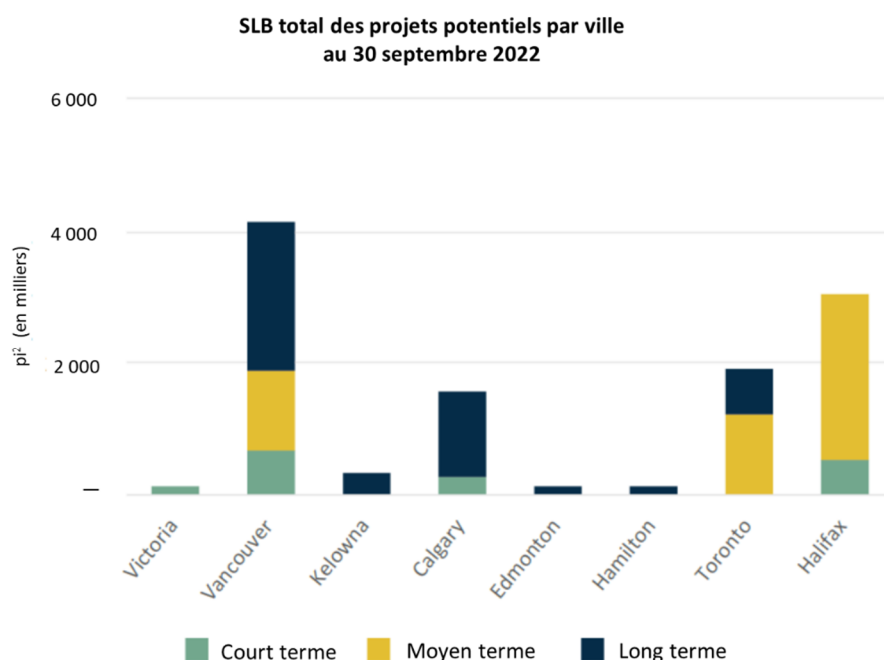
Le total des coûts estimatifs comprend les coûts liés à la possession des terrains destinés à l'aménagement, déduction faite du produit tiré de la cession de terrains. Le total des coûts estimatifs englobe le coût des terrains évalués pour les immeubles productifs existants lors du transfert dans les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

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

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

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

Le carnet de projets actuel de Crombie pourrait représenter l'ajout d'une SLB commerciale pouvant atteindre 1 093 000 pieds carrés, d'une SLB industrielle à vocation commerciale de 300 000 pieds carrés et d'une SLB résidentielle (qui pourrait comprendre des logements locatifs et des copropriétés) pouvant atteindre 10 110 000 pieds carrés (11 760 unités au maximum).



Densité totale des projets potentiels selon l'horizon temporel des projets				
Horizon temporel	SLB commerciale	SLB industrielle à vocation commerciale	SLB résidentielle	Nombre d'unités résidentielles
Court terme	112 000	300 000	1 255 000	1 730
Moyen terme	256 000	—	4 716 000	5 320
Long terme	725 000	—	4 139 000	4 710
Total des projets	1 093 000	300 000	10 110 000	11 760

Un aspect important de l'établissement d'un programme de développement durable réside dans le fait de soumettre systématiquement et de façon proactive les terrains destinés à des aménagements potentiels au processus d'autorisation afin de faire approuver le zonage. À l'heure actuelle, huit des 29 aménagements importants potentiels de Crombie ont soit déjà fait l'objet d'un changement de zonage ou sont ciblés pour faire l'objet d'un changement de zonage et en sont à différentes étapes du processus d'autorisation, comme l'indique le tableau suivant.

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

Projets autorisés de Crombie						
	Nombre de projets	Superficie commerciale estimée ¹⁾	Superficie industrielle à vocation commerciale estimée ¹⁾	Superficie résidentielle estimée ¹⁾	Superficie totale estimée ¹⁾	Nombre d'unités résidentielles ¹⁾
Court terme :						
Zonage obtenu	4	—	300 000	683 000	983 000	840
Demande soumise	1	112 000	—	572 000	684 000	890
Total – court terme	5	112 000	300 000	1 255 000	1 667 000	1 730
Moyen et long terme :						
Zonage obtenu	2	51 000	—	1 189 000	1 240 000	1 400
Demande soumise	1	38 000	—	1 010 000	1 048 000	980
Total	8	201 000	300 000	3 454 000	3 955 000	4 110

1) Les données sur la superficie et les nombres d'unités indiqués dans le tableau sont des estimations et pourraient être modifiées. Les estimations fournies peuvent varier en raison de la conception, des approbations municipales et des conditions du marché.

Le zonage a été obtenu pour les sites d'aménagement suivants : Westhill on Duke (Halifax), Belmont Market – Phase II (Victoria), Barrington Residential, auparavant Triangle Lands (Halifax), Voilà CTC3 (Calgary), Brunswick Place (Halifax) et Opal Ridge (Penhorn) – auparavant Penhorn Lands (Halifax). Des demandes de changement de zonage ont été soumises et sont à l'étude pour Broadway et Commercial (Vancouver) ainsi que pour McCowan et Ellesmere (Toronto).

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

Le tableau suivant dresse la liste des 29 aménagements importants potentiels et indique certaines des principales caractéristiques de chacun. Ces aménagements potentiels sont classés selon la date de début possible des travaux de construction.

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

1) « Axé sur le transport en commun » s'entend d'un site d'aménagement situé à distance de marche d'un axe de transport en commun existant ou prévu.

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

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

4) Opal Ridge – Penhorn était appelé auparavant Penhorn Lands.

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

6) Barrington Residential était appelé auparavant Triangle Lands.

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

7. GESTION DU CAPITAL

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



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

Cadre de gestion du capital

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

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

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

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

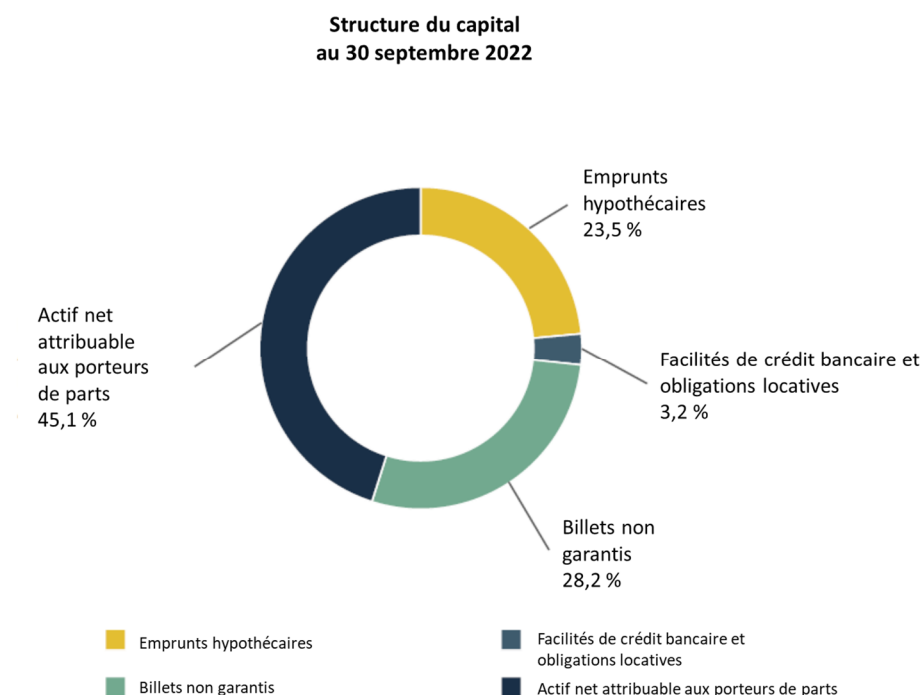
La déclaration de fiducie de Crombie établit les lignes directrices concernant le redéploiement des capitaux de Crombie. La déclaration de fiducie définit le degré minimum de contrôle diligent qui doit être effectué avant l'approbation d'un projet par le comité d'investissement et le conseil. Le conseil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

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

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

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

Une structure du capital solide



La structure du capital de Crombie comprend les éléments suivants à la valeur comptable, compte tenu des charges de financement différées le cas échéant :

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	936 035 \$	23,5 %	1 067 859 \$	27,7 %
Facilités de crédit utilisées	91 165	2,3 %	29 124	0,8 %
Billets de premier rang non garantis ¹⁾	1 121 825	28,2 %	1 121 267	29,1 %
Obligations locatives	34 953	0,9 %	35 352	0,9 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts de FPI Crombie	1 062 229	26,7 %	950 271	24,7 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	730 290	18,4 %	647 221	16,8 %
Structure du capital – Total	3 976 497 \$	100,0 %	3 851 094 \$	100,0 %

1) Déduction faite des charges de financement différées.

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

Données sur la dette

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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021	30 septembre 2021
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 200 890 \$	1 752 927 \$	1 461 775 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾ en pourcentage de la dette non garantie ^(*)	183,4 %	128,8 %	129,1 %
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)2)	42,0 %	45,3 %	47,3 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ³⁾	3,8 %	3,8 %	3,8 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*)2)4)	8,50 x	8,99 x	9,61 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^(*)4)	3,32 x	3,06 x	3,07 x

1) Représentent la juste valeur des actifs non grevés.

2) Les calculs de l'exercice précédent ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie de la dette et des actifs des coentreprises.

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

4) Les calculs de l'exercice précédent ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie des produits et des charges des coentreprises.

Crombie a continué d'accroître ses actifs non grevés, dont la juste valeur est passée de 1 752 927 \$ au 31 décembre 2021 à 2 200 890 \$ au 30 septembre 2022. Cette hausse est principalement attribuable aux acquisitions d'actifs non grevés et aux remboursements hypothécaires.

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

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 englobe la quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La juste valeur brute rend compte des immeubles de placement évalués à la juste valeur, y compris la quote-part revenant à Crombie de ceux 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 audités de Crombie de fin d'exercice.

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, établie en fonction 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 sa quote-part des immeubles de placement est 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 des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence est de 3,53 % au 30 septembre 2022, en hausse de 0,23 % par rapport au 31 décembre 2021. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Autres informations » dans la rubrique « Évaluation des immeubles de placement » de la rubrique « Utilisation d'estimations et recours au jugement » du présent rapport de gestion ainsi que « Gestion des risques » dans la rubrique « Risque lié au taux de capitalisation » de la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » du présent rapport de gestion.

Le ratio dette/juste valeur brute^(*) était de 42,0 % au 30 septembre 2022, contre 45,3 % au 31 décembre 2021.

L'amélioration du ratio d'endettement au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 est principalement attribuable à une augmentation de la juste valeur totale brute des immeubles de placement. La juste valeur des immeubles de placement s'est accrue de 239 000 \$ en raison des acquisitions et des dépenses supplémentaires consacrées aux projets d'aménagement, facteurs compensés dans une certaine mesure par les cessions et les dépréciations d'immeubles. De plus, la juste valeur des immeubles de placement détenus en coentreprise a augmenté de 66 000 \$ en raison surtout de l'achèvement substantiel de Bronte Village au premier trimestre de 2022. Les remboursements d'emprunts hypothécaires, compensés en partie par les montants prélevés sur les facilités de crédit, ont réduit l'encours de la dette de 53 510 \$ par rapport au 31 décembre 2021, ce qui a aussi contribué à l'amélioration du ratio.

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

	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'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) Les calculs de l'exercice précédent ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie de la dette et des actifs des coentreprises.
- 2) Rend compte de la quote-part revenant à Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des emprunts pour les constructions, des facilités de crédit renouvelables et des obligations locatives des coentreprises.
- 3) Se reporter à la rubrique « Coentreprises » du présent rapport de gestion.
- 4) Les autres actifs excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires et le cumul des amortissements connexes, ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.
- 5) Les autres actifs des coentreprises incluent les charges de financement différées.

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement des produits tirés des immeubles et du BAIIA ajusté^(*). Le BAIIA ajusté^(*) étant une mesure non conforme aux PCGR, il ne doit pas être considéré comme un substitut du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et il n'est pas nécessairement comparable au BAIIA présenté par d'autres entités. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 69 du présent rapport de gestion pour un complément d'information.

Au 30 septembre 2022, Crombie ayant achevé divers projets d'aménagements dans le cadre de coentreprises, le FPI a modifié sa méthode de calcul du BAIIA ajusté^(*) en 2022 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. Le calcul du ratio de couverture du service des intérêts^(*) et du ratio de couverture du service de la dette^(*) tient désormais compte de la quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation et des remboursements de la dette des coentreprises. Les données des trimestres précédents ont été retraitées pour tenir compte de cette nouvelle méthode.

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

	Trimestres clos les							
	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	26 410 \$	28 424 \$	25 248 \$	78 730 \$	23 851 \$	19 605 \$	33 215 \$	17 157 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	5 795	5 690	5 564	5 249	5 187	4 840	4 535	4 859
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(13 357)	(4 863)	—	(42 762)	(2 619)	—	(11 144)	(4 164)
Profit sur les distributions liées aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 000)	—	(1 933)	(15 525)	—	—	—	—
Perte de valeur des immeubles de placement	10 400	—	—	1 300	1 239	—	—	4 500
Dotation aux amortissements	22 744	19 222	18 879	18 805	19 109	19 054	18 795	19 506
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 884	20 762	20 745	22 639	23 070	23 618	23 461	24 912
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 787	1 627	1 539	685	923	562	771	411
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	3 258	2 616	2 356	2 100	1 578	968	442	248
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(1 296)	(1 002)	(903)	(724)	(695)	(483)	(203)	(86)
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	(31)	(21)	(150)	(32)	(47)	(110)	(96)	(130)
Impôts – exigibles	—	—	—	163	—	2	—	—
BAIIA ajusté^(*)[1]	75 594 \$	72 455 \$	71 345 \$	70 628 \$	71 596 \$	68 056 \$	69 776 \$	67 213 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs^(*) [4]	290 022 \$	286 024 \$	281 626 \$	280 057 \$	276 643 \$	270 324 \$	258 498 \$	256 689 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 884 \$	20 762 \$	20 745 \$	22 639 \$	23 070 \$	23 618 \$	23 461 \$	24 912 \$
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	568	546	335
Amortissement des charges de financement différées	(675)	(668)	(688)	(742)	(759)	(764)	(802)	(835)
Charges d'intérêts ajustées^(*)[2]	22 773 \$	22 251 \$	21 833 \$	23 054 \$	23 342 \$	23 422 \$	23 205 \$	24 412 \$
Remboursements du capital de la dette	9 349 \$	9 599 \$	9 979 \$	11 304 \$	11 343 \$	11 229 \$	10 548 \$	10 715 \$
Quote-part revenant à Crombie des remboursements du capital de la dette des coentreprises	305	306	2 864	12	15	15	15	15
Remboursements du capital de la dette[3]	9 654 \$	9 905 \$	12 843 \$	11 316 \$	11 358 \$	11 244 \$	10 563 \$	10 730 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute^(*)) [5]¹⁾								
	2 463 882 \$	2 502 845 \$	2 456 686 \$	2 517 392 \$	2 659 702 \$	2 629 569 \$	2 693 601 \$	2 649 583 \$
Ratio de couverture des intérêts^(*) {[1]/[2]}	3,32 x	3,26 x	3,27 x	3,06 x	3,07 x	2,91 x	3,01 x	2,75 x
Ratio de couverture du service de la dette^(*) {[1]/([2]+[3])}	2,33 x	2,25 x	2,06 x	2,05 x	2,06 x	1,96 x	2,07 x	1,91 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs^(*) {[5]/[4]}	8,50 x	8,75 x	8,72 x	8,99 x	9,61 x	9,73 x	10,42 x	10,32 x

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

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

Profil de la dette

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



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



Emprunts hypothécaires

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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe	940 637 \$	1 073 553 \$
Ajustement non amorti de la juste valeur de la dette et compensation du taux d'intérêt	245	342
	940 882	1 073 895
Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe	(4 847)	(6 036)
Total des emprunts hypothécaires	936 035 \$	1 067 859 \$
Partie à long terme	725 644 \$	893 364 \$
Partie courante	210 391 \$	174 495 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,03 %	4,00 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	4,7 ans	4,9 ans

À l'occasion, Crombie conclut des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses dettes actuelles ou futures sans modifier le montant en capital sous-jacent (voir la rubrique « Risque de taux d'intérêt »). À l'heure actuelle, Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 107 224 \$.

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

Billets de premier rang non garantis (les « billets »)

Les séries suivantes de billets de premier rang non garanti étaient en circulation au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021 :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Série D	21 novembre 2022	4,066 %	150 000 \$	150 000 \$
Série E	31 janvier 2025	4,802 %	175 000	175 000
Série F	26 août 2026	3,677 %	200 000	200 000
Série G	21 juin 2027	3,917 %	150 000	150 000
Série H	31 mars 2028	2,686 %	150 000	150 000
Série I	9 octobre 2030	3,211 %	150 000	150 000
Série J	12 août 2031	3,133 %	150 000	150 000
Charges de financement différées			(3 175)	(3 733)
Total des billets non garantis de premier rang			1 121 825 \$	1 121 267 \$
Partie à long terme			971 825 \$	971 267 \$
Partie courante			150 000 \$	150 000 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré			3,67 %	3,67 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance			4,7 ans	5,4 ans

Aucun versement de capital périodique n'est exigé, la valeur nominale des billets étant entièrement exigible à leurs dates d'échéance respectives.

Facilités de crédit

Les montants prélevés sur les facilités de crédit à taux variable au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021 s'établissent comme suit :

	Montant total disponible	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Facilité de crédit renouvelable	400 000 \$	3,8 ans	5 989 \$	9 220 \$
Facilité de crédit bilatérale non garantie	130 000	1,7 an	75 000	10 000
Facilité de crédit d'entreprise commune I ¹⁾	7 167	1,6 an	7 167	7 167
Facilité de crédit d'entreprise commune II ¹⁾	3 520	2,0 ans	3 009	2 737
Total des facilités de crédit	540 687 \$	1,9 an	91 165 \$	29 124 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré			5,23 %	2,53 %

1) La disponibilité est limitée par les emprunts hypothécaires des entreprises communes.

La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles. Elle a été modifiée afin de proroger son échéance au 30 juin 2026. La facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie a été modifiée et son échéance a été prorogée au 28 juin 2024. Crombie utilise la facilité de crédit renouvelable et la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. La facilité de crédit d'entreprise commune I se compose de facilités d'emprunt à terme et de crédit renouvelable qui sont garanties par des hypothèques de premier rang sur certains immeubles. La facilité de crédit d'entreprise commune II se compose aussi de facilités d'emprunt à terme et de crédit renouvelable qui sont garanties par des hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles. Crombie et les autres copropriétaires ont conclu un swap de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer le taux d'intérêt sur les deux facilités de crédit d'entreprise commune. Les emprunts aux termes de toutes les facilités de crédit peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance dont le taux est majoré de l'écart ou de la marge applicable propre à chaque facilité.

Pour des renseignements sur les dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable, se reporter à la rubrique « Liquidités disponibles sur les lignes de crédit » du rapport de gestion annuel de 2021.

Au 30 septembre 2022, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 394 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 3 639 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Crombie s'est conformé à toutes les clauses restrictives.

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

Les modalités de la facilité de crédit renouvelable et de la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie prévoient également que le REN 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 et que les distributions en trésorerie aux porteurs de parts soient limitées à 100 % des fonds provenant des activités d'exploitation, comme il est précisé dans les facilités de crédit.

Nos engagements d'emprunt contractuels ont une incidence sur nos liquidités. Pour les cinq prochains exercices, ces engagements sont les suivants :

	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	Périodes de douze mois closes les 30 septembre						Par la suite
		2023	2024	2025	2026	2027		
Emprunts hypothécaires à taux fixe – capital et intérêts	308 462 \$	67 054 \$	44 745 \$	32 787 \$	27 608 \$	45 707 \$		90 561 \$
Emprunts hypothécaires à taux fixe – montant dû à l'échéance	775 913	177 148	231 657	82 872	32 149	88 574		163 513
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	—		—
Total	2 746 534 \$	521 438 \$	404 380 \$	329 637 \$	297 352 \$	307 194 \$		886 533 \$

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

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

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

Échéances des emprunts

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

Période de 12 mois se terminant le	Encours des dettes venant à échéance				En pourcen- tage du total	Rembour- sements de capital	Total des versements requis	En pourcen- tage du total
	Emprunts hypothécaires	Billets non garantis de premier rang	Facilités de crédit	Total				
Reste de 2022	27 416 \$	150 000 \$	— \$	177 416 \$	8,9 %	9 075 \$	186 491 \$	8,6 %
31 décembre 2023	227 405	—	—	227 405	11,4 %	31 551	258 956	12,0 %
31 décembre 2024	226 268	—	85 176	311 444	15,6 %	20 077	331 521	15,4 %
31 décembre 2025	30 596	175 000	—	205 596	10,3 %	16 146	221 742	10,3 %
31 décembre 2026	12 401	200 000	5 989	218 390	11,0 %	14 126	232 516	10,8 %
Par la suite	251 827	600 000	—	851 827	42,8 %	73 749	925 576	42,9 %
Total¹⁾	775 913 \$	1 125 000 \$	91 165 \$	1 992 078 \$	100,0 %	164 724 \$	2 156 802 \$	100,0 %

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

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

Données sur les parts en cours

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

Le 31 janvier 2022, Crombie a clôturé un placement dans le cadre d'un appel public à l'épargne, par voie de prise ferme, visant 6 705 000 parts, au prix de 17,45 \$ la part, pour un produit de 111 883 \$, déduction faite des frais d'émission. À la même date, parallèlement à l'émission des parts de FPI, ECL Developments (ECLD), filiale en propriété exclusive d'Empire, s'est prévalu de son droit de préemption et a acheté, dans le cadre d'un placement privé, 4 756 446 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales rattachées conférant droit de vote, au prix de 17,45 \$ la part de société en commandite de catégorie B, pour un produit de 82 869 \$ déduction faite des frais d'émission. Après la clôture du placement dans le cadre de l'appel public à l'épargne et du placement privé, Empire continue de détenir une participation financière et conférant droit de vote de 41,5 % dans Crombie.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a émis 884 656 parts de FPI et 626 897 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Les parts de FPI émises aux termes du RRD sont émises à un prix correspondant à 97 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de versement des distributions visées.

Le nombre total de parts en cours au 31 octobre 2022 se détaillait comme suit :

Parts	105 091 915
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	72 893 614

1) Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis 72 893 614 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B sont rattachées aux parts spéciales comportant droit de vote, représentent chacune l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

Flux de trésorerie

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2022	2021	Écart	2022	2021	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Activités d'exploitation	78 354 \$	74 276 \$	4 078 \$	160 718 \$	140 721 \$	19 997 \$
Activités de financement	(96 021)	(64 335)	(31 686)	(30 071)	(133 406)	103 335
Activités d'investissement	17 667	(24 626)	42 293	(133 040)	(61 711)	(71 329)
Variation nette au cours de la période	— \$	(14 685) \$	14 685 \$	(2 393) \$	(54 396) \$	52 003 \$

Activités d'exploitation

Pour le trimestre clos :

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour le trimestre ont augmenté en raison principalement de la hausse de 1 983 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles attribuable aux acquisitions, à la hausse de 943 \$ des loyers proportionnels découlant des conversions de loyers et des nouveaux locataires, ainsi qu'à une hausse de 425 \$ des produits tirés des parcs de stationnement comparativement au même trimestre de 2021. Ces facteurs sont neutralisés en partie par une diminution de 2 426 \$ du produit tiré des cessions.

Pour la période de neuf mois close :

L'augmentation des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation depuis le début de l'exercice est principalement attribuable à la diminution de nouveaux avantages incitatifs accordés aux locataires (34 703 \$ contre 62 709 \$ en 2021) et à une augmentation de 5 881 \$ des produits tirés des acquisitions. Les augmentations additionnelles sont attribuables à des produits supplémentaires de 1 389 \$ provenant des investissements de modernisation, à une hausse de 1 355 \$ des loyers proportionnels découlant des conversions de loyers et des nouveaux locataires, à une 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 baux. Ces facteurs ont été atténués par une diminution de 18 915 \$ du fonds de roulement, une diminution de 6 800 \$ des produits tirés des cessions et une baisse de 2 547 \$ des produits tirés des résiliations de baux.

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

Activités de financement

Pour le trimestre clos :

L'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités de financement s'explique principalement par l'émission de 150 000 \$ en billets non garantis en 2021 et par des remboursements de 42 893 \$ sur des emprunts hypothécaires au troisième trimestre de 2022 comparativement à 11 343 \$ pour la même période de 2021. Cette augmentation est partiellement compensée par le montant net de 1 544 \$ prélevé sur les facilités de crédit à taux variable, contre 143 529 \$ au troisième trimestre de 2021.

Pour la période de neuf mois close :

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités de financement depuis le début de l'exercice est attribuable surtout au rachat de 150 000 \$ de billets non garantis de série B au deuxième trimestre de 2021 et à l'émission de parts de 194 752 \$, déduction faite des coûts d'émission, réalisée au premier trimestre de 2022, comparativement à l'émission de parts de 97 296 \$ réalisée au deuxième trimestre de 2021. De plus, un montant net de 62 042 \$ a été prélevé sur les facilités de crédit à taux variable alors qu'au cours de la même période de 2021, un montant net de 36 250 \$ avait été remboursé sur ces facilités. Ce facteur est partiellement contrebalancé par l'émission de 150 000 \$ en billets non garantis de série J au troisième trimestre de 2021 et par des remboursements d'emprunts hypothécaires de 96 951 \$ plus élevés en 2022 que pour les neuf premiers mois de 2021.

Activités d'investissement

Pour le trimestre clos :

L'augmentation des flux de trésorerie provenant des activités d'investissement résulte principalement de la hausse des produits tirés des cessions de 36 022 \$ par rapport au troisième trimestre de 2021, des ajouts aux immeubles de placement de 21 129 \$ comparativement à 29 919 \$ au troisième trimestre de 2021, d'acquisitions d'immeubles de placement inférieures de 3 436 \$ par rapport à la même période de 2021 et d'une baisse de 3 278 \$ des apports aux coentreprises.

Pour la période de neuf mois close :

En cumul annuel, l'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement s'explique principalement par des acquisitions d'immeubles de placement de 115 327 \$ au cours des neuf premiers mois de 2022 comparativement à 64 304 \$ au cours de la même période de 2021 et par des ajouts aux immeubles de placement supérieurs de 30 161 \$ à ceux des neuf premiers mois de 2021. Ces facteurs sont en partie contrebalancés par une augmentation des distributions reçues au titre des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 5 324 \$ par rapport à la même période de 2021, le remboursement des billets subordonnés à recevoir de parties liées, à hauteur de 5 169 \$ en 2022, des produits tirés des cessions accrus de 4 435 \$ et une diminution des apports aux coentreprises de 3 201 \$.

Engagements non comptabilisés et garanties

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

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences relatives au financement hypothécaire. Au 30 septembre 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.

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

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 30 septembre 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.

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

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 fournir un apport de 1 143 \$ à la société en commandite 1700 East Broadway Limited Partnership dans le cadre des travaux préalables à l'aménagement effectués en coentreprise.

Instruments financiers

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

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

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

En raison de la nature à court terme des instruments financiers ci-après, la valeur comptable de ces instruments se rapprochait de leur juste valeur à la date de clôture :

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

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

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers				
Créances ¹⁾	32 894 \$	32 894 \$	27 737 \$	27 751 \$
Passifs financiers				
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
Total des passifs financiers	2 020 533 \$	2 157 047 \$	2 335 634 \$	2 228 019 \$

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

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels aux avantages découlant de l'actif financier arrivent à expiration.

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

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

8. GESTION DES RISQUES

Cadre de gestion des risques

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

Facteurs de risque liés aux activités de Crombie

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

En plus de la description plus détaillée qui figure à la rubrique « Gestion des risques » de son rapport de gestion annuel de 2021 et à la rubrique « Risques » de sa notice annuelle de 2021 disponible à l'adresse www.sedar.com, Crombie présente la mise à jour des risques spécifiques ci-après en date du 30 septembre 2022.

Risque lié au taux de capitalisation

Crombie évalue ses immeubles de placement selon la méthode du résultat net d'exploitation capitalisé. Selon cette méthode, les taux de capitalisation sont appliqués au résultat net d'exploitation stabilisé (revenu tiré des immeubles moins les charges d'exploitation liées aux immeubles). Les principales hypothèses portent sur les taux de capitalisation pour chacun des immeubles et sur le résultat net stabilisé. Il incombe à Crombie de s'assurer du caractère raisonnable des hypothèses et de l'exactitude des données d'entrée utilisées pour déterminer les informations fournies sur l'évaluation. Crombie reçoit des rapports semestriels (en juin et en décembre) sur les taux de capitalisation produits par des évaluateurs de biens immobiliers compétents et indépendants. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent une fourchette de taux pour diverses régions géographiques et pour diverses catégories et qualités de biens immobiliers dans chaque région. La direction choisit, dans la fourchette fournie, le taux convenant à chaque immeuble qui est le plus approprié selon son jugement. Crombie se sert également des informations sur le marché obtenues dans le cadre d'évaluations indépendantes effectuées chaque trimestre et révisé en conséquence ses hypothèses d'entrée. Si ces hypothèses sont erronées, les résultats de nos évaluations pourraient ne pas décrire fidèlement la juste valeur de nos immeubles.

Relation importante

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 locataires piliers de Crombie constituent un nombre relativement restreint d'exploitants de commerces de détail. Plus particulièrement, 57,9 % du loyer minimal annuel et 53,3 % du total des produits tirés des immeubles de Crombie proviennent de locataires piliers qui sont détenus ou exploités par Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire). Par conséquent, Crombie s'en remet à Empire pour l'exploitation durable de ces emplacements.

Questions environnementales

Les questions environnementales peuvent porter sur un large éventail de sujets, notamment la consommation d'énergie, la conservation de l'eau, la pollution, la gestion des déchets, les bâtiments verts ou les changements climatiques. Chacun de ces sujets s'accompagne de risques spécifiques, notamment l'augmentation des coûts de l'énergie, le prix du carbone et la responsabilité en matière de pollution. Pour gérer efficacement le risque lié à l'environnement, il est essentiel d'exploiter l'entreprise de manière durable. Cela comprend l'évaluation et la gestion de notre performance en matière de développement durable ainsi que la communication d'informations sur cette performance à travers le prisme des résultats ESG. En juin 2022, Crombie a publié son rapport sur le développement durable 2021, qui donne un aperçu de sa stratégie à long terme en matière de développement durable et de ses initiatives en cours.

À la connaissance de Crombie, il n'existe aucun problème important de non-conformité aux lois environnementales concernant l'un ou l'autre de ses immeubles, ni aucune action ou enquête significative en cours ou menaçante, menée par les organismes de réglementation environnementale, relativement à l'un de ses immeubles. Crombie a mis en place des politiques et procédures visant à évaluer, à gérer et à surveiller les conditions environnementales dans ses immeubles et projets d'aménagement afin de gérer le risque de responsabilité.

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

Risque lié au changement climatique

Crombie possède des immeubles situés dans des zones exposées à des catastrophes naturelles et à des conditions météorologiques extrêmes, comme des ouragans, des tempêtes de verglas, des inondations, des séismes et des incendies, et la fréquence de ces catastrophes naturelles et conditions météorologiques extrêmes pourrait s'accroître en raison des changements climatiques. Les catastrophes naturelles, les conditions météorologiques extrêmes et les effets des changements climatiques peuvent retarder les nouveaux projets d'aménagement ou de réaménagement, accroître les coûts de réparation ou de remplacement des biens endommagés, augmenter les coûts d'exploitation, dont les coûts énergétiques dans nos immeubles, augmenter les coûts futurs d'assurance des biens, influencer sur la demande des locataires pour des espaces et causer des dommages ou sinistres significatifs sur les immeubles, dont les coûts pourraient dépasser la couverture d'assurance applicable. Ces pertes, coûts ou interruptions des activités pourraient avoir une incidence défavorable sur notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos flux de trésorerie. En outre, les modifications apportées aux lois et règlements du gouvernement en matière de changements climatiques pourraient donner lieu à une hausse des dépenses en immobilisations pour améliorer l'efficacité énergétique de nos immeubles existants et exiger également des dépenses supplémentaires dans le cadre de nos projets d'aménagement ou de réaménagement sans hausse correspondante des produits, une telle situation pourrait avoir une incidence défavorable sur notre situation financière, nos résultats d'exploitation et nos flux de trésorerie. Crombie évalue actuellement les recommandations du groupe de travail sur les informations financières liées au climat afin d'identifier et de gérer ces risques et de fournir des informations sur ces risques et opportunités en appliquant les meilleures pratiques du secteur.

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

Gestion des risques financiers

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

Risque de crédit

Description du risque	Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes des baux. Une provision pour créances douteuses est constituée et d'autres ajustements du résultat d'exploitation net sont apportés à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.
Gestion du risque	Crombie atténue le risque de crédit en ayant recours à la diversification géographique, 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. La composante résidentielle de la participation de Crombie dans des coentreprises diversifie encore davantage notre portefeuille. Pour évaluer la concentration de locataires, Crombie tient compte du loyer minimal annuel et du total des produits tirés des immeubles qui proviennent des principaux locataires : - Le plus important locataire de Crombie, à savoir Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire), représente 57,9 % du loyer minimal annuel. Aucun autre locataire ne représente plus de 2,5 % du loyer minimal annuel de Crombie; - Le total des produits tirés des immeubles comprend les produits d'exploitation ainsi que les produits tirés du recouvrement des impôts fonciers et des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeuble et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires engagent et paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les impôts fonciers. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 166 150 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 (155 925 \$¹⁾ au 30 septembre 2021) provenant de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire. Les créances se composent en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires et des créances en souffrance. Le solde des créances en souffrance est habituellement négligeable. Le solde des créances historiquement bas a augmenté de façon marquée au cours des dernières années en raison des effets de la pandémie de COVID-19, mais le taux de recouvrement a maintenant retrouvé son niveau pré-pandémique. En général, les loyers doivent être payés le premier de chaque mois et les autres montants facturés aux locataires sont exigibles 30 jours après leur facturation; habituellement, les soldes de plus de 30 jours sont considérés comme étant en souffrance. Crombie détermine la perte de crédit attendue conformément à la méthode simplifiée prévue par IFRS 9 pour les sommes à recevoir lorsque sa correction de valeur pour perte est évaluée lors de la comptabilisation initiale et tout au long de la durée de la créance. Les dettes fournisseurs sont sorties du bilan lorsqu'il n'y a aucune perspective raisonnable de recouvrement. Crombie évalue, sur une base prospective, les pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. Pour calculer les pertes de crédit attendues, Crombie prend en considération, au cas par cas, l'historique de paiement, les prévisions et les connaissances acquises lors des discussions au sujet des allègements de loyer et les discussions en cours avec les locataires. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a inscrit un recouvrement de créances douteuses de (106) \$ (charge de 757 \$ au 30 septembre 2021). Au 30 septembre 2022, les soldes des créances et celui de la provision pour créances douteuses s'établissaient respectivement à 22 808 \$ et à (2 573) \$ (respectivement 27 472 \$ et (3 031) \$ au 31 décembre 2021). Crombie gère son risque résiduel dans ses immeubles de placement au moyen de programmes actifs de dépenses d'investissement et en louant activement tous les locaux vacants. Le risque résiduel n'est pas considéré comme important pour l'ensemble du portefeuille de Crombie, mais un ralentissement économique prolongé pourrait avoir une incidence sur la capacité de Crombie à réaliser son programme d'investissement et à mener ses activités de location.

1) Produits tirés des immeubles des parties liées pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 mis à jour par rapport au chiffre précédemment publié.

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

Risque de liquidité

Description du risque	Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent.
Gestion du risque	Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour assurer le service des intérêts sur la dette, financer les frais généraux et frais d'administration, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les remboursements de la dette que doit effectuer Crombie sont principalement financés au moyen du refinancement des dettes venant à échéance. Les exigences de financement relatives à l'acquisition d'immeubles sont financées au moyen d'une combinaison d'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et des capitaux propres et de redéploiement des capitaux tirés de cessions d'immeubles. Il existe un risque que les marchés des capitaux d'emprunt ne permettent pas de refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance, ou qu'ils ne le permettent pas selon des modalités acceptables pour Crombie. Crombie cherche à atténuer ce risque en échelonnant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. L'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et des capitaux propres peut en outre être influencé par des événements nationaux et internationaux et par des conditions économiques qui échappent au contrôle de Crombie. Crombie atténue son exposition au risque de liquidité grâce à une démarche méthodique en matière de gestion du capital. Il existe un risque que les notations changent. Aucune agence de notation n'a délivré de notation à l'égard des parts et Crombie n'a ni demandé ni obtenu de notation pour ses parts. Au 30 septembre 2022, la notation accordée à Crombie par DBRS pour les billets de premier rang non garantis en cours était « BBB (faible) » avec une tendance stable. Les notations peuvent ne pas rendre compte de tous les risques associés à un investissement dans les titres de Crombie. Toute notation des billets représente une évaluation de la capacité de Crombie à s'acquitter de ses obligations en général. Les variations réelles ou prévues des notations ont donc généralement une incidence sur la valeur de marché des billets. Les notations peuvent cependant ne pas refléter l'incidence potentielle sur la valeur des billets des risques liés à la structure, au marché ou à d'autres facteurs mentionnés dans la notice annuelle de 2021 de Crombie datée du 29 mars 2022 et à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel de 2021. Crombie n'est pas tenu de maintenir une notation en particulier et rien ne garantit qu'une notation attribuée aux billets demeurera inchangée pendant une période donnée, ni qu'une cote ne sera pas abaissée ou carrément retirée par l'agence de notation l'ayant attribuée. Une baisse, un retrait ou l'incapacité de maintenir une notation attribuée aux billets peut avoir un effet défavorable sur le prix ou la valeur de marché et la liquidité des billets. Les notations ne constituent pas des recommandations d'acheter, de conserver ou de vendre des billets ou d'autres titres de Crombie. Tout abaissement futur des notations de Crombie rendrait probablement plus difficile ou plus coûteuse pour Crombie l'obtention d'un financement par emprunt supplémentaire. L'accès à la facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ est limité 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'emprunt fournie par Crombie. Crombie a entamé des négociations pour obtenir une nouvelle facilité de crédit non garantie qui lui fournira des liquidités suffisantes pour financer le remboursement des billets non garantis de premier rang de série D qui échoient le 21 novembre 2022. Se reporter à la rubrique « Échéances des emprunts » du présent rapport de gestion pour une analyse des échéances des passifs financiers et des obligations d'achat comptabilisés par Crombie.

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

Risque de taux d'intérêt

Description du risque	Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque de perte financière découlant des augmentations des taux d'intérêt.																																								
Gestion du risque	Les taux d'intérêt préférentiels ont considérablement augmenté au Canada, passant de 2,45 % au 31 décembre 2021 à 5,95 % le 26 octobre 2022, d'autres hausses de taux étant prévues d'ici la fin de l'année. Crombie atténue le risque lié à la hausse des taux d'intérêt en échelonnant les échéances de ses dettes, en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en ayant recours à des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut pas de swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation. Au 30 septembre 2022 : - la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 4,7 ans; - la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis de Crombie était de 4,7 ans; - Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunt disponible, dont l'encours/la somme prélevée s'élevait à 5 989 \$; - Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale à taux variable d'un montant maximal de 130 000 \$ dont l'encours était de 75 000 \$; - Crombie dispose de facilités de crédit pour entreprise commune d'un montant maximal de 10 687 \$ selon sa quote-part, dont l'encours se chiffrait à 10 176 \$; - Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 107 224 \$ et un swap de taux d'intérêt en cours détenu dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à l'égard d'emprunts à taux variable de 52 000 \$ (quote-part revenant à Crombie); - Crombie dispose de facilités de crédit à taux variable, incluses dans les dettes détenues dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, d'un montant maximal de 130 250 \$, dont l'encours était de 116 699 \$. Une variation des taux d'intérêt aurait une incidence sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global de Crombie liés à l'utilisation de la dette à taux variable. Les tableaux suivants présentent l'incidence de certaines variations des taux d'intérêt sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global : <table><tr><th></th><th colspan="2">Trimestre clos le 30 septembre 2022</th><th colspan="2">Période de neuf mois close le 30 septembre 2022</th></tr><tr><td>Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable</td><td>Hausse du taux</td><td>Baisse du taux</td><td>Hausse du taux</td><td>Baisse du taux</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %</td><td>(131) \$</td><td>131 \$</td><td>(240) \$</td><td>240 \$</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %</td><td>(261) \$</td><td>261 \$</td><td>(479) \$</td><td>479 \$</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %</td><td>(392) \$</td><td>392 \$</td><td>(719) \$</td><td>719 \$</td></tr></table> <table><tr><th></th><th colspan="2">Au 30 septembre 2022</th></tr><tr><td>Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur les contrats de swaps</td><td>Hausse du taux</td><td>Baisse du taux</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %</td><td>2 550 \$</td><td>(2 561) \$</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %</td><td>5 088 \$</td><td>(5 131) \$</td></tr><tr><td>Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %</td><td>7 616 \$</td><td>(7 713) \$</td></tr></table>		Trimestre clos le 30 septembre 2022		Période de neuf mois close le 30 septembre 2022		Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable	Hausse du taux	Baisse du taux	Hausse du taux	Baisse du taux	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		Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur les contrats de swaps	Hausse du taux	Baisse du taux	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) \$
	Trimestre clos le 30 septembre 2022		Période de neuf mois close le 30 septembre 2022																																						
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable	Hausse du taux	Baisse du taux	Hausse du taux	Baisse du taux																																					
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																																								
Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur les contrats de swaps	Hausse du taux	Baisse du taux																																							
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) \$																																							

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

9. COENTREPRISES

Au 30 septembre 2022, Crombie détient des participations dans sept coentreprises, dont cinq détiennent actuellement des immeubles. Ces coentreprises sont toutes comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les résultats de ces participations mises en équivalence ne sont pas inclus dans certaines données financières, dont le résultat d'exploitation net, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie(*) et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables(*) ni dans les données sur l'exploitation comme le taux d'occupation et la SLB, sauf s'il est mentionné spécifiquement que ces données sont présentées sur une base de consolidation proportionnelle. Les chiffres présentés ci-dessous représentent seulement les résultats des coentreprises, sur une base de 100 %, à l'exception des FPAE(*).

Sommaire des coentreprises

Le tableau qui suit présente les participations de Crombie dans des coentreprises :

	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 %

1600 Davie Limited Partnership

Davie Street est un immeuble à vocation mixte résidentielle et commerciale composé de 330 appartements et d'une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. Crombie détient en propriété exclusive la SLB commerciale, dont le locataire pilier est un supermarché Safeway de 44 500 pieds carrés. Le REN est stable depuis septembre 2021 et 97,0 % de l'immeuble résidentiel était loué au 30 septembre 2022. La coentreprise est toujours propriétaire des 330 appartements.

Bronte Village Limited Partnership

Bronte Village est un immeuble à vocation mixte commerciale et résidentielle situé à Oakville, en Ontario. Il est composé de deux tours résidentielles abritant 481 appartements locatifs et une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation et qui est détenue par la coentreprise. Les travaux de la tour 1 ont été substantiellement achevés au troisième trimestre de 2021 et l'autre tour résidentielle a été achevée au premier trimestre de 2022. Au 30 septembre 2022, 47,8 % de la partie résidentielle de l'immeuble était louée. Les appartements de la tour 1 devraient tous être loués d'ici décembre 2023 tandis que le REN devrait être stable pour la tour 2 en mai 2024, alors qu'elle devrait aussi être entièrement louée.

The Duke Limited Partnership

Le Duke est un immeuble à vocation mixte commerciale et résidentielle dont le rez-de-chaussée intègre un immeuble patrimonial. L'immeuble comprend 387 appartements, un supermarché IGA de 25 000 pieds carrés au rez-de-chaussée, et une superficie supplémentaire à vocation commerciale de 1 000 pieds carrés qui est détenue par la coentreprise. L'immeuble a été substantiellement achevé en septembre 2021, et 88,9 % de la tour résidentielle était louée au 30 septembre 2022. Le REN devrait atteindre la stabilité en mars 2023.

Penhorn Residential Holdings Limited Partnership

Opal Ridge (Penhorn), auparavant Penhorn Lands, est un terrain de 26 acres situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, dont le zonage devrait être modifié pour permettre la division en lots permettant l'aménagement de logements multifamiliaux. Les demandes d'autorisation et les ententes visant l'aménagement ont été approuvées en juin 2022 et la commercialisation de certains lots a commencé. Une partie des aménagements sera réalisée par des tiers, mais la coentreprise Penhorn pourrait aménager certains lots.

140 CPN Limited

Centennial Parkway est un centre commercial composé d'une SLB commerciale de 33 000 pieds carrés qui est détenue par la coentreprise et est entièrement louée.

1700 East Broadway Limited Partnership

Le 1700 East Broadway (Broadway et Commercial) est un projet de réaménagement à usage mixte important situé dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Il comprendra un magasin d'alimentation comme locataire pilier, des bureaux, des appartements locatifs et des appartements en copropriété. Le processus de changement de zonage du projet est en cours, et la construction devrait commencer en 2024. La coentreprise sera propriétaire des composantes résidentielle et bureaux, tandis que Crombie sera propriétaire exclusif de la composante commerciale.

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

King George Development (I) Limited Partnership

Le 10355 King George Boulevard est un projet de réaménagement à vocation mixte comprenant plusieurs phases, situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. Crombie a décidé qu'il ne poursuivrait pas l'aménagement de cet immeuble, ni seul ni par le biais d'une coentreprise, pour le moment. La coentreprise demeurera en place jusqu'à ce qu'elle ne soit plus nécessaire.

Données sur l'occupation

	SLB commerciale	Taux d'occupation commerciale au 30 septembre 2022 (en %)	SLB résidentielle	Taux d'occupation résidentielle au 30 septembre 2022 (en %)	SLB totale	Nombre d'unités résidentielles	Nombre d'unités réservées
Immeubles stabilisés ¹⁾	33 000	100,0 %	242 000	97,0 %	275 000	330	320
En cours de location :							
Bronte Village	54 000	83,5 %	466 000	47,8 %	520 000	481	230
Le Duke	26 000	100,0 %	239 000	88,9 %	265 000	387	344
Total	113 000	92,4 %	947 000	74,6 %	1 060 000	1 198	894

1) Comprend la section résidentielle de Davie Street et Centennial Parkway.

Le loyer résidentiel moyen total est de 3,84 \$ le pied carré.

Performance financière

	Trimestres clos les									
	30 septembre 2022					30 septembre 2021				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total
Produits tirés des immeubles	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)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	2 042	537	1 212	133	3 924	1 671	(172)	127	141	1 767
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) \$
Apport aux FPAE de Crombie⁽¹⁾	332 \$	(1 098) \$	211 \$	16 \$	(539) \$	79 \$	(207) \$	(115) \$	58 \$	(185) \$

1) Les données sur les FPAE ci-dessus sont comprises dans les FPAE totaux de Crombie.

	Périodes de neuf mois closes les									
	30 septembre 2022					30 septembre 2021				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total
Produits tirés des immeubles	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)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	6 032	1 308	2 400	320	10 060	2 702	77	85	351	3 215
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) \$
Apport aux FPAE de Crombie⁽¹⁾	641 \$	(2 344) \$	58 \$	(38) \$	(1 683) \$	(742) \$	(77) \$	(149) \$	138 \$	(830) \$

1) Les données sur les FPAE ci-dessus sont comprises dans les FPAE totaux de Crombie.

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

	Trimestres clos les					
	30 septembre 2022			30 septembre 2021		
	Commercial	Résidentiel	Total	Commercial	Résidentiel	Total
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	544 \$	3 380 \$	3 924 \$	350 \$	1 417 \$	1 767 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(33)	194	161	(51)	434	383
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	125	—	125	362	—	362
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	636 \$	3 574 \$	4 210 \$	661 \$	1 851 \$	2 512 \$

	Périodes de neuf mois closes le					
	30 septembre 2022			30 septembre 2021		
	Commercial	Résidentiel	Total	Commercial	Résidentiel	Total
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	1 532 \$	8 528 \$	10 060 \$	1 160 \$	2 055 \$	3 215 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(98)	805	707	(66)	795	729
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	372	—	372	461	—	461
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	1 806 \$	9 333 \$	11 139 \$	1 555 \$	2 850 \$	4 405 \$

Juste valeur

Le tableau suivant présente, sur une base de 100 %, la juste valeur estimée des immeubles de placement des coentreprises de Crombie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2022	906 000 \$	601 967 \$
31 décembre 2021	774 000 \$	576 306 \$ ¹⁾

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

La juste valeur présentée dans ce sommaire 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 productif ou en tant qu'immeuble en cours d'aménagement. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée être égale au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit substantiellement achevé. Au 30 septembre 2022, les immeubles détenus par les sociétés en commandite 1600 Davie Limited Partnership, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient productifs.

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

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 au taux de capitalisation

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2022 entraînerait une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles comme indiqué ci-dessous :

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 \$

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable et emprunts liés aux travaux de construction	502 573 \$	465 028 \$
Facilités de crédit renouvelables	22 915	1 200
Prêts à des sociétés en commandite	10 363	15 533
Obligations locatives	7 912	26 388
Total de la dette en cours ¹⁾	543 763 \$	508 149 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	906 000 \$	774 000 \$
Autres actifs, au coût ²⁾	52 870	36 739
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 808	8 906
Juste valeur brute	966 678 \$	819 645 \$
Ratio dette/juste valeur brute^(*)	56,3 %	62,0 %

- 1) Le total de la dette au 31 décembre 2021 a été mis à jour par rapport au nombre présenté antérieurement afin d'y inclure les prêts aux sociétés en commandite.
2) Les autres actifs tiennent compte des charges financières différées mais ne tiennent pas compte des avantages incitatifs accordés aux locataires et du cumul des amortissements connexes, ni des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.

Profil de la dette

	30 septembre 2022				31 décembre 2021			
	Emprunts hypothé- caires ¹⁾	Facilités de crédit renouve- lable ²⁾	Prêts à des sociétés en comman- dite	Total des emprunts	Emprunts hypothé- caires ¹⁾	Facilités de crédit renouve- lable ²⁾	Prêts à des sociétés en comman- dite	Total des emprunts
Solde à l'ouverture de la période ³⁾	465 028 \$	1 200 \$	15 533 \$	481 761 \$	299 431 \$	— \$	15 533 \$	314 964 \$
Ajouts aux emprunts hypothécaires en cours	39 322	—	—	39 322	115 710	—	—	115 710
Nouveaux emprunts	—	21 715	—	21 715	50 000	1 200	—	51 200
Remboursements du capital	(1 777)	—	(5 170)	(6 947)	(113)	—	—	(113)
Solde à la clôture de la période	502 573 \$	22 915 \$	10 363 \$	535 851 \$	465 028 \$	1 200 \$	15 533 \$	481 761 \$

- 1) Tient compte du financement des travaux de construction.
2) La coentreprise affecte la facilité de crédit à terme renouvelable non garantie au financement des activités d'aménagement entreprises par la société en commandite pendant le changement de zonage.
3) Les soldes d'ouverture ont été mis à jour par rapport aux nombres présentés antérieurement afin d'y inclure les prêts aux sociétés en commandite.

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

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Total des emprunts ¹⁾	535 851 \$	481 761 \$
Partie à long terme ¹⁾	339 231 \$	194 804 \$
Partie courante	196 620 \$	286 957 \$
Taux d'intérêt fixe moyen pondéré ¹⁾	3,27 %	3,37 %
Taux d'intérêt variable moyen pondéré ²⁾	5,55 %	2,66 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux fixe	5,6 ans	5,8 ans
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux variable ²⁾	0,6 an	0,2 an

1) Les chiffres au 31 décembre 2021 présentés antérieurement ont été retraités afin d'y inclure les prêts aux sociétés en commandite.

2) Tient compte du financement des travaux de construction et des facilités de crédit de 233 399 \$ au 30 septembre 2022 (282 492 \$ au 31 décembre 2021).

À l'occasion, nos coentreprises concluent des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de leurs dettes actuelles ou futures sans échanger le montant en capital sous-jacent. À l'heure actuelle, nos coentreprises ont un swap de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 104 000 \$.

10. AUTRES INFORMATIONS

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 entreprises associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres clés du personnel de direction et les régimes d'avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Produits tirés des immeubles	57 122 \$	57 100 \$ ¹⁾	166 150 \$	155 925 \$ ¹⁾
Produits tirés des immeubles				
Produits locatifs liés au bail principal	156 \$	227 \$	710 \$	795 \$
Revenus tirés des résiliations de contrats de location	34 \$	34 \$	102 \$	102 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(33) \$	(33) \$	(101) \$	(62) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	87 \$	112 \$	246 \$	290 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(88) \$	(71) \$	(176) \$	(200) \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Compensation du taux d'intérêt	— \$	56 \$	53 \$	175 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(16 387) \$	(15 170) \$	(49 019) \$	(44 758) \$

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.

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.

Le tableau qui précède tient compte du fait que, 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.

Le 31 janvier 2022, ECLD a acheté 4 756 446 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales conférant droit de vote qui s'y rattachent pour 17,45 \$ la part de société en commandite de catégorie B, pour un montant de 82 869 \$, déduction faite des frais d'émission, dans le cadre d'un placement privé.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Crombie a fait l'acquisition de neuf immeubles commerciaux et de la participation résiduelle de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale auprès d'une filiale d'Empire 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 immeubles occupés par des filiales d'Empire, ce qui a entraîné la modification des contrats de location. Ces montants ont été imputés aux ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou aux ajouts aux immeubles de placement, en fonction de la nature des travaux réalisés. Les coûts sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés ou la durée d'utilité des projets, selon le cas.

Crombie avait une somme de 25 287 \$ (25 526 \$ au 31 décembre 2021) à payer à 1600 Davie Limited Partnership au titre d'un emprunt hypothécaire. Cet emprunt hypothécaire a trait à la composante commerciale de l'aménagement de Davie Street, dont la totalité est inscrite dans les états financiers de Crombie.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent 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 liés à des travaux de construction réalisés pour son compte dans le cadre de l'aménagement d'un immeuble.

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

Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

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

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations comptables et les hypothèses critiques sont analysées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2021. 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 décrits ci-après.

Évaluation de la juste valeur

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

Immeubles de placement

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

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

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

Évaluation des immeubles de placement

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à l'emplacement géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement évalué, procèdent à l'évaluation de la quasi-totalité du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par rotation sur une période d'au plus quatre ans. Périodiquement, Crombie obtient des évaluations indépendantes de sorte qu'environ 85 % de ses immeubles, selon la valeur, feront l'objet d'une évaluation externe sur une période de quatre ans. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net annuel global des 12 derniers mois comptabilisés au titre de la location de l'immeuble, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les taux de capitalisation bisannuels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net tiré de l'immeuble, afin de déterminer l'évaluation de l'immeuble. (Pour un complément d'explication sur la détermination des taux de capitalisation, se reporter à « Risque de taux de capitalisation » dans la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » de la rubrique « Gestion des risques » du présent rapport de gestion.) Au 30 septembre 2022, la juste valeur établie par la direction avait été mise à jour pour refléter les hypothèses actuelles fondées sur le marché, lesquelles tenaient compte du résultat d'exploitation tiré des immeubles, des taux de capitalisation du marché et des récentes évaluations fournies par des évaluateurs professionnels indépendants.

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

Perte de crédit attendue

Crombie évalue au cas par cas les pertes attendues au titre des loyers à recevoir. Pour établir sa provision pour créances douteuses, Crombie tient compte des antécédents de paiement et des prévisions à l'égard des cas de défaillance probables (c'est-à-dire les locataires qui demandent des concessions ou des réductions à l'égard des loyers, ou qui ont indiqué qu'ils ne pourraient verser leur loyer à la date d'exigibilité), en fonction des procédures d'insolvabilité réelles ou appréhendées ou des arrangements volontaires négociés par l'entreprise visée et les reports de loyer exigibles probables, ainsi que des réductions éventuelles accordées par le bailleur après négociations avec le locataire.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont expliqués à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2021.

Contrôles et procédures

Crombie dispose d'un ensemble de contrôles et de procédures de communication de l'information conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie dans ses attestations annuelles ou intermédiaires ou dans d'autres rapports déposés ou soumis par Crombie en vertu des lois sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans les délais prescrits en vertu des lois sur les valeurs mobilières. Les contrôles et procédures sont conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie est recueillie et communiquée à la direction de Crombie, y compris au président et chef de la direction et au chef des finances et secrétaire, selon le cas, afin de permettre la prise de décisions en temps opportun concernant la présentation de cette information. Le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 30 septembre 2022. Ils ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information actuels de Crombie sont efficaces.

En outre, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF ») afin de fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément au Règlement 52-109. Le cadre de contrôle utilisé par la direction pour concevoir et évaluer l'efficacité des CIIF est l'*Internal Control – Integrated Framework* (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 30 septembre 2022 et ont conclu, en se fondant sur cette évaluation, que les CIIF actuels de Crombie étaient efficaces. Aucun changement important n'a été apporté aux contrôles internes de Crombie au cours de la période écoulée.

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

Informations trimestrielles

	Trimestres clos les							
	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021	31 déc. 2020
Produits tirés des immeubles	103 642 \$	103 064 \$	104 946 \$	103 832 \$	101 517 \$	100 006 \$	103 537 \$	97 060 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	32 068	32 967	35 615	32 430	30 216	29 814	33 401	29 245
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 574	70 097	69 331	71 402	71 301	70 192	70 136	67 815
Résultat d'exploitation	26 410	28 424	25 248	78 730	23 851	19 605	33 215	17 157
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(39 513)	(39 394)	(39 236)	(36 637)	(36 578)	(36 124)	(35 220)	(35 211)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	1 782	2 034	211	(1 018)	291	(1 219)	(1 026)	(725)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(11 321) \$	(8 936) \$	(13 777) \$	41 075 \$	(12 436) \$	(17 738) \$	(3 031) \$	(18 779) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,15 \$	0,16 \$	0,15 \$	0,48 \$	0,15 \$	0,12 \$	0,21 \$	0,11 \$
Distributions								
Distributions	39 513 \$	39 394 \$	39 236 \$	36 637 \$	36 578 \$	36 124 \$	35 220 \$	35 211 \$
Par part	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$
FPAE⁽¹⁾								
De base	52 665 \$	49 877 \$	49 091 \$	46 948 \$	47 830 \$	44 201 \$	46 103 \$	42 305 \$
Par part – de base	0,30 \$	0,28 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,27 \$	0,29 \$	0,27 \$
Ratio de distribution	75,0 %	79,0 %	79,9 %	78,0 %	76,5 %	81,7 %	76,4 %	83,2 %
FPAEA⁽¹⁾								
De base	46 788 \$	43 551 \$	41 898 \$	40 468 \$	41 052 \$	37 109 \$	38 779 \$	35 679 \$
Par part – de base	0,26 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,23 \$	0,25 \$	0,23 \$
Ratio de distribution	84,5 %	90,5 %	93,6 %	90,5 %	89,1 %	97,3 %	90,8 %	98,7 %
Données sur l'exploitation								
Nombre d'immeubles de placement	290	294	294	284	287	287	287	284
Superficie locative brute	18 331 000	18 500 000	18 488 000	17 861 000	18 232 000	18 235 000	18 229 000	18 000 000
Taux d'occupation financier	96,2 %	95,9 %	95,5 %	95,6 %	95,8 %	95,6 %	95,5 %	94,0 %
Taux d'occupation réservée	96,8 %	96,3 %	96,4 %	96,2 %	96,5 %	96,2 %	96,3 %	96,4 %
Données sur la dette								
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 200 890 \$	2 155 326 \$	2 009 252 \$	1 752 927 \$	1 461 775 \$	1 445 423 \$	1 388 141 \$	1 366 258 \$
Liquidités disponibles	445 372 \$	444 262 \$	523 159 \$	507 777 \$	512 168 \$	368 483 \$	469 548 \$	471 708 \$
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)2)	42,0 %	42,7 %	42,5 %	45,3 %	47,3 %	47,5 %	50,2 %	50,7 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ³⁾	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*)2) 4)	8,50 x	8,75 x	8,72 x	8,99 x	9,61 x	9,73 x	10,42 x	10,32 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^(*)4)	3,32 x	3,26 x	3,27 x	3,06 x	3,07 x	2,91 x	3,01 x	2,75 x

1) Représentent la juste valeur des actifs non grevés.

2) 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.

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

4) Les calculs de l'exercice précédent ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie des produits et des charges des coentreprises.

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

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

- Les acquisitions et les cessions d'immeubles (produit brut, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction) pour chacun des trimestres mentionnés précédemment se détaillent comme suit :
 - Au 30 septembre 2022, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 1 350 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux et d'une parcelle de terrain adjacente à des immeubles commerciaux existants pour un produit de 52 126 \$;
 - Au 30 juin 2022, acquisition d'un immeuble commercial et d'une propriété à aménager pour un prix d'acquisition total de 15 939 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 10 250 \$;
 - Au 31 mars 2022, acquisition de neuf immeubles commerciaux, dont une parcelle de terrain aménagée par Crombie par la suite au cours du trimestre, et acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale pour un prix d'acquisition total de 90 472 \$;
 - Au 31 décembre 2021, cession de trois immeubles commerciaux, cession de parties de deux immeubles commerciaux et cession d'une participation de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale pour un produit de 152 218 \$;
 - Au 30 septembre 2021, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 4 710 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 15 000 \$;
 - Au 30 juin 2021, acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 11 885 \$;
 - Au 31 mars 2021, acquisition de six immeubles commerciaux et d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 46 292 \$ et cession de trois immeubles commerciaux pour un produit de 41 970 \$;

Au 31 décembre 2020, acquisition de deux immeubles commerciaux et d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 31 400 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux pour un produit de 37 010 \$;
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujéti à des fluctuations saisonnières en ce qui concerne ses activités commerciales. Les charges d'exploitation liées aux immeubles au cours de l'hiver comprennent des frais particuliers, comme ceux engagés pour le déneigement, lesquels constituent des dépenses recouvrables, ce qui se traduit par une augmentation des produits tirés des immeubles pendant ces mêmes périodes. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pendant l'été et l'automne comprennent des frais particuliers, comme le coût des réparations de toitures et du pavage.
- Les montants par part des FPAE^(*) et des FPAEA^(*) peuvent varier en fonction des résultats d'exploitation, comme il est décrit précédemment, ainsi que du moment choisi pour émettre des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B.

11. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	- Résultat d'exploitation net (« REN ») tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, qui ne tient pas compte de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie. - La direction estime que le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie est une mesure importante du rendement de l'exploitation, car il reflète les entrées de fonds générées par les immeubles d'une période à l'autre.	« Résultat d'exploitation net tiré des immeubles », à partir de la page 29
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	- Les immeubles comparables sont des immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, à l'exception de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement ou cédé durant la période considérée ou la période comparative. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie inclut la quote-part qui revient à Crombie des immeubles exploités en partenariat, mais exclut actuellement les immeubles détenus en coentreprise. - La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comprendre les variations d'une période à l'autre du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie avant la prise en compte des variations du REN pouvant être attribuées à des transactions comme les acquisitions et les cessions. - Au 30 septembre 2022, on dénombrait 275 immeubles comparables.	« Résultat d'exploitation net tiré des immeubles », à partir de la page 29
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	- Crombie adhère aux recommandations de la Real Property Association of Canada (« REALPAC ») publiées en janvier 2022 pour ce qui est du calcul des FPAE, définis par Crombie comme étant une augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (calculé conformément aux IFRS), après ajustement pour tenir compte des éléments suivants : - profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe; - profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; - pertes de valeur et recouvrements; - charges d'amortissement des immeubles de placement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles; - ajustements liés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; - charges d'exploitation liées aux actifs au titre du droit d'utilisation; - frais de location interne différentiels; - charges financières liées aux distributions sur les parts de FPI et les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie classées comme passifs financiers; - variation de la juste valeur des instruments financiers.	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ^(*) », à partir de la page 31

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
	- La REALPAC suggère d'autres ajustements aux fins du calcul des FPAE qui ne s'appliquent pas à Crombie actuellement et qui ne figurent donc pas dans la liste qui précède. Les dépenses engagées par Crombie au titre des avantages incitatifs accordés aux locataires constituent des dépenses d'investissement et Crombie considère que ces coûts sont comparables à d'autres dépenses d'investissement engagées afin de tirer des produits des immeubles. Par conséquent, lorsque l'amortissement des autres dépenses d'investissement est rajouté pour établir les FPAE, comme le recommande la REALPAC, Crombie rajoute également l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires. - Crombie calcule les FPAE par part au moyen du nombre de base moyen pondéré de parts en circulation pour la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre.	
Ratio de distribution des FPAE	- Indique la proportion de FPAE versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAE. - Le ratio de distribution des FPAE est calculé en divisant les charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts par les FPAE par période. - La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions aux porteurs de parts.	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ^(*) », à partir de la page 31
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	- Crombie considère que les FPAEA constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. - Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA. - Les FPAEA traduisent les résultats après les ajustements servant à l'établissement des fonds provenant des activités d'exploitation (compte non tenu des frais de location interne) et la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie imputés aux produits, l'amortissement des swaps efficaces, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location, ainsi que le règlement des swaps de taux d'intérêt efficaces. - Crombie calcule les FPAEA par part en utilisant la moyenne pondérée de base des parts en circulation pour la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre.	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ^(*) », à partir de la page 32
Ratio de distribution des FPAEA	- Indique la proportion des FPAEA versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAEA. - Le ratio de distribution des FPAEA est calculé en divisant les charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts par les FPAEA de la période. - La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions aux porteurs de parts.	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ^(*) », à partir de la page 32
Valeur de l'actif net (« VAN »)	La valeur de l'actif net s'entend de l'actif total diminué du passif total, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.	« Aménagements », à partir de la page 36

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Immeubles de placement non grevés en pourcentage de la dette non garantie	- Les immeubles de placement non grevés correspondent à la juste valeur des immeubles de placement qui n'ont pas été donnés en garantie d'obligations au titre de la dette. - La dette non garantie comprend actuellement les billets de premier rang non garantis de Crombie et sa facilité de crédit bilatérale. - Ce ratio est utile pour déterminer la valeur totale des immeubles de placement non grevés, mais actuellement disponibles pour garantir un financement, qui permettrait de remplir toutes les obligations découlant de la dette non garantie.	« Données sur la dette », à partir de la page 45
Ratio dette/juste valeur brute	Sert à évaluer la marge de manœuvre dont dispose Crombie pour accroître son levier financier.	« Données sur la dette », à partir de la page 45
Dette ajustée	- Représente la dette à l'exclusion des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. Comprend la quote-part revenant à Crombie des dettes des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. - La dette ajustée est utilisée dans le calcul de notre ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs.	« Données sur la dette », à partir de la page 45
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ajusté »)	- Correspond au bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement après ajustement pour certains éléments comme l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur d'immeubles de placement, le profit (la perte) sur la cession d'immeubles de placement et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Comprend la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. - Le BAIIA ajusté entre dans le calcul de plusieurs données sur la dette, car il fournit de l'information relative à certains ratios financiers qui servent à évaluer le profil de la dette et à apprécier la capacité de Crombie à remplir ses obligations, notamment le service de la dette. - Crombie est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure qui indique sa capacité à remplir ses obligations en matière de service de la dette, à financer ses projets d'investissement et à faire l'acquisition d'immeubles.	« Données sur la dette », à partir de la page 45
Ratio dette/ BAIIA ajusté	Sert à évaluer le levier financier de Crombie, pour mesurer sa capacité à remplir ses obligations financières et la solidité de son bilan.	« Données sur la dette », à partir de la page 45
Charges d'intérêts ajustées	- Correspondent aux charges financières liées aux activités d'exploitation, compte non tenu de l'amortissement des charges de financement différées. Comprennent la quote-part revenant à Crombie des charges d'intérêts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. - Les charges d'intérêts ajustées sont utilisées dans le calcul du ratio de couverture du service des intérêts et du ratio de couverture du service de la dette.	« Données sur la dette », à partir de la page 45
Ratio de couverture du service des intérêts Ratio de couverture du service de la dette	Ces ratios sont utiles pour déterminer la capacité de Crombie à effectuer les versements d'intérêts requis sur l'encours de sa dette.	« Données sur la dette », à partir de la page 45

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

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

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

La politique de Crombie consiste à imputer un montant de réserve pour dépenses d'entretien aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés^(*) selon un taux normalisé par pied carré appliqué à la SLB moyenne pondérée, étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées uniformément au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie exclut les immeubles nouvellement construits et aménagés des frais d'entretien pour la première année, jusqu'à ce que le montant de base des dépenses réelles soit connu puisque peu, voire aucuns frais d'entretien sont engagés au cours de la première année d'exploitation. Crombie présente également les dépenses d'entretien réelles à des fins de comparaison. Le taux par pied carré représente une approximation des charges historiques réelles, des charges futures prévues et de toute modification importante dans la nature et l'âge des immeubles dans le portefeuille puisque ces éléments évoluent au fil du temps. Pour 2022, Crombie a augmenté le taux normalisé en le faisant passer de 0,90 \$ à 1,00 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée compte tenu des dépenses réelles des trois exercices précédents et des dépenses estimatives pour 2022. En outre, Crombie regroupe les dépenses d'investissement au titre de l'entretien avec les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées pour arriver à un taux normalisé par pied carré qui est imputé aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés^(*) afin de rendre compte du fait que lorsque les avantages incitatifs accordés aux locataires et les charges de location sont moins élevés pour un exercice donné, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien peuvent être accélérées, et vice-versa.

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

Dépenses d'entretien – montant réel

	Trimestre clos le			Période de neuf mois close le		Exercice clos le	Trimestre clos le			
	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	30 sept. 2022	30 sept. 2021	31 déc. 2021	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021	31 mars 2021
Total des ajouts aux immeubles de placement	21 129 \$	18 435 \$	35 633 \$	75 197 \$	45 036 \$	76 771 \$	31 735 \$	29 919 \$	6 736 \$	8 381 \$
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(19 726)	(17 086)	(32 677)	(69 489)	(40 046)	(69 051)	(29 005)	(26 173)	(6 641)	(7 232)
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	1 403	1 349	2 956	5 708	4 990	7 720	2 730	3 746	95	1 149
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	6 521	11 064	18 262	35 847	63 456	73 514	10 058	7 283	26 122	30 051
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(3 634)	(8 018)	(14 331)	(25 983)	(58 308)	(65 086)	(6 778)	(7 168)	(23 875)	(27 265)
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	2 887	3 046	3 931	9 864	5 148	8 428	3 280	115	2 247	2 786
Total des dépenses d'entretien – montant réel	4 290 \$	4 395 \$	6 887 \$	15 572 \$	10 138 \$	16 148 \$	6 010 \$	3 861 \$	2 342 \$	3 935 \$
Montant de la réserve imputé aux FPAEA⁽¹⁾	4 662 \$	4 659 \$	4 585 \$	13 906 \$	12 037 \$	16 043 \$	4 006 \$	4 023 \$	4 024 \$	3 990 \$

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

Les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées sont attribuables aux reconductions et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2022, 2021 et 2020.

Les dépenses stimulant la production de revenus sont inscrites à l'actif et amorties ou imputées aux produits sur leur durée d'utilité. Les dépenses stimulant la production de revenus pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement et les investissements dans la modernisation.

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

12. RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs portant sur les attentes en matière d'événements futurs, de performance financière et de performance d'exploitation de Crombie. Ces énoncés, ainsi que les estimations et les hypothèses connexes utilisées par la direction, se retrouvent dans plusieurs rubriques du présent rapport de gestion, notamment « Revue du portefeuille – Acquisitions stratégiques », « Revue du portefeuille – Cessions stratégiques », « Aménagement », « Gestion du capital » et « Autres informations ». Ces énoncés comprennent notamment les énoncés concernant les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que d'autres énoncés semblables sur des événements, résultats, circonstances, attentes ou performances futurs prévus qui ne constituent pas des faits historiques. Des termes comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs signalent généralement des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et ils sont fondés sur l'information dont la direction dispose actuellement. Les renseignements prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont visés par les mises en garde mentionnées à la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » plus haut et dans le rapport de gestion annuel de 2021 et par les mises en garde supplémentaires mentionnées à la rubrique « Risques » de la notice annuelle de 2021 de Crombie disponible à l'adresse www.sedar.com. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion et les principaux risques qu'ils comportent comprennent des énoncés comme :

- i) les dépenses annuelles prévues avec Empire aux fins des acquisitions, des modernisations, des acquisitions, des agrandissements et des conversions de magasins d'alimentation, qui peuvent être influencées par le développement des activités d'Empire et les occasions d'investissement qui en résulteraient et qui seraient appropriées pour Crombie;
- ii) l'accroissement des FPAEA(*) et de la VAN(*) résultant des acquisitions stratégiques, qui peuvent être influencés par les taux d'occupation et les loyers futurs, ou résultant du réaménagement des immeubles acquis;
- iii) la cession d'immeubles et le réinvestissement prévu du produit net (« recyclage des capitaux ») qui pourraient être touchés par la disponibilité des acheteurs, la disponibilité des acquisitions d'immeubles relatives, le calendrier des activités d'aménagement d'immeubles ou d'autres affectations relatives du produit net, ainsi que par la conjoncture du marché immobilier;
- iv) le taux de croissance prévu des immeubles commerciaux, résidentiels et industriels à vocation commerciale ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, exprimé en pourcentage de notre portefeuille total, qui dépend de la réussite de notre stratégie d'aménagement actuelle, de notre relation avec Empire, de la disponibilité d'immeubles appropriés et des occasions d'aménagement ainsi que de la conjoncture en général;
- v) les énoncés qui figurent à la rubrique « Aménagement », notamment les établissements identifiés, le calendrier, les coûts, la taille et la nature de l'aménagement, l'incidence prévue sur la qualité du portefeuille et sa diversification, la croissance des flux de trésorerie, la valeur pour le porteur de parts et d'autres mesures financières, éléments qui peuvent tous être touchés par les cycles du marché immobilier, les taux de capitalisation futurs, la disponibilité des possibilités de financement et de la main-d'œuvre, les coûts réels de l'aménagement, la capacité d'assurer la stabilisation de la location selon les loyers du marché en vigueur et les conditions économiques générales ainsi que les facteurs décrits à la rubrique « Aménagement » et qui supposent l'obtention des approbations de zonage et d'aménagement municipales requises ainsi que des ententes fructueuses avec les locataires existants et, le cas échéant, l'exécution fructueuse des activités d'aménagement entreprises par des parties liées qui ne sont pas sous le contrôle direct de Crombie;
- vi) la juste valeur des immeubles de placement, qui repose sur des hypothèses telles que les projections des flux de trésorerie et les estimations des flux de trésorerie futurs et les tendances et conditions économiques attendues;
- vii) les niveaux et les modalités de l'endettement global de même que les attentes en matière de refinancement qui pourraient être touchés par le volume des activités d'acquisition et de cession que Crombie est en mesure d'atteindre, les niveaux d'endettement, la capacité de Crombie de conserver et d'améliorer sa notation de crédit de qualité supérieure, les possibilités de financement futures, les taux d'intérêt futurs, la qualité de crédit des principaux locataires et des partenaires ainsi que la conjoncture du marché;
- viii) la SLB estimative, les dates d'achèvement estimatives, les coûts totaux estimatifs, qui peuvent varier en cas de modifications touchant les plans de site, les soumissions de coûts et les négociations en cours avec les locataires, ainsi que l'accès aux sites de construction, la disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre, la capacité d'attirer des locataires, la composition des locataires, la taille des immeubles ainsi que la disponibilité et le coût du financement de construction;
- ix) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, la disponibilité des ressources en capital et les décisions relatives à leur affectation, outre les coûts d'aménagement réels;
- x) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation, compte tenu du remplacement prévu des locations venant à échéance qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande visant les immeubles de Crombie, les faillites de locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- xi) les remboursements prévus des passifs financiers dérivés et non dérivés, qui pourraient être touchés par les taux d'intérêt sur la dette à taux variable ainsi que par les variations dans la valeur et le calendrier des règlements de tout passif financier dérivé;
- xii) les acquisitions ou les cessions en suspens qui restent conditionnelles aux conditions de clôture d'usage;

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

- xiii) la participation dans des coentreprises et le résultat tiré de ces participations, qui pourraient être touchés par le risque et l'incertitude découlant de la dépendance envers des partenaires sur lesquels Crombie n'a pas le contrôle, y compris le risque de défaut de la part d'un partenaire à l'égard d'obligations de financement ou le non-respect par le partenaire de ses obligations relativement à un projet, notamment au chapitre de l'aménagement, de la construction, de la gestion ou de la location;
- xiv) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- xv) les distributions prévues et les ratios de distribution qui pourraient être touchés par les résultats d'exploitation et les décisions relatives à l'affectation des ressources en capital;
- xvi) les conséquences de toute éventualité ou garantie sur les états financiers de Crombie.

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

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