

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés résumés intermédiaires
30 septembre 2023

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés résumés intermédiaires non audités	1
États consolidés résumés intermédiaires non audités du résultat global	2
États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts	3
États consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie	4
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires	5-26

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

	Note	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Actif			
Actif non courant			
Immeubles de placement	3	3 617 020 \$	3 590 211 \$
Participation dans des coentreprises	4	39 050	40 397
Autres actifs	5	416 450	394 148
		4 072 520	4 024 756
Actif courant			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	110	6 117
Autres actifs	5	49 251	47 525
		49 361	53 642
Total de l'actif		4 121 881	4 078 398
Passif			
Passif non courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	6	539 579	666 748
Facilités de crédit	6	165 543	160 264
Billets de premier rang non garantis	7	1 171 580	972 003
Obligations au titre des avantages du personnel		7 014	6 819
Fournisseurs et autres créditeurs	8	18 581	21 811
Obligations locatives	20	33 759	34 057
		1 936 056	1 861 702
Passif courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	6	255 414	246 958
Obligations au titre des avantages du personnel		271	271
Fournisseurs et autres créditeurs	8	93 583	117 984
Obligations locatives	20	939	943
		350 207	366 156
Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		2 286 263	2 227 858
Actif net attribuable aux porteurs de parts		1 835 618 \$	1 850 540 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts de FPI Crombie		1 088 116 \$	1 097 070 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		747 502	753 470
		1 835 618 \$	1 850 540 \$
Engagements, éventualités et garanties	21		
Événements postérieurs à la date de clôture	22		

Voir les notes annexes.

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

	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2023	2022	2023	2022
Produits tirés des immeubles	9	104 491 \$	103 642 \$	320 009 \$	311 652 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	10	297	—	2 343	—
Charges d'exploitation liées aux immeubles	11	(33 038)	(32 068)	(108 466)	(100 650)
Profit sur la cession d'immeubles de placement	3	477	13 357	588	18 220
Perte de valeur d'immeubles de placement	3	—	(10 400)	—	(10 400)
Dotation aux amortissements	3, 5	(19 834)	(22 744)	(58 748)	(60 845)
Frais généraux et frais d'administration	13	(4 808)	(3 706)	(21 895)	(13 484)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	(20 665)	(20 884)	(62 429)	(62 391)
Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	—	1 000	—	2 933
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	876	(1 787)	1 124	(4 953)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		27 796	26 410	72 526	80 082
Distributions aux porteurs de parts		(40 077)	(39 513)	(119 773)	(118 143)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	13	1 191	1 782	3 311	4 027
		(38 886)	(37 731)	(116 462)	(114 116)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(11 090)	(11 321)	(43 936)	(34 034)
Autres éléments du résultat global					
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans l'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts :					
Quote-part de la variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	18	1 231	306	1 771	4 071
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie	18	(658)	869	(1 175)	5 545
Autres éléments du résultat global		573	1 175	596	9 616
Résultat global		(10 517) \$	(10 146) \$	(43 340) \$	(24 418) \$

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

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

(en milliers de dollars canadiens)

	Parts de FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B (note 15)	Actif net attribuable aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuable aux	
					Parts de FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
Solde au 1 ^{er} janvier 2023	2 196 040 \$	(356 148) \$	10 648 \$	1 850 540 \$	1 097 070 \$	753 470 \$
Résultat global	—	(43 936)	596	(43 340)	(25 588)	(17 752)
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	28 418	—	—	28 418	16 634	11 784
Solde au 30 septembre 2023	2 224 458 \$	(400 084) \$	11 244 \$	1 835 618 \$	1 088 116 \$	747 502 \$

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

Voir les notes annexes.

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

	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2023	2022 ¹⁾	2023	2022 ¹⁾
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(11 090) \$	(11 321) \$	(43 936) \$	(34 034) \$
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires		(14 006)	(6 314)	(36 921)	(34 703)
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation	16	24 354	23 981	70 795	64 181
Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie	16	9 686	12 668	(5 100)	(10 039)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	20 665	20 884	62 429	62 391
Distributions aux porteurs de parts		40 077	39 513	119 773	118 143
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		69 686	79 411	167 040	165 939
Activités de financement					
Émission de prêts hypothécaires	6	—	—	48 660	7 000
Charges financières – autres		40	390	(65)	1 643
Remboursement d'emprunts hypothécaires – capital		(7 703)	(9 349)	(25 101)	(28 927)
Remboursement d'emprunts hypothécaires – échéance	6	(16 297)	(33 544)	(142 629)	(110 991)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	(20 665)	(20 884)	(62 429)	(62 391)
Acompte sur (remboursement de) facilités de crédit à taux variable		48 706	(1 536)	12 217	61 769
Remboursement de (acompte sur) facilités de crédit d'entreprise commune	6	34	(8)	(6 938)	273
Émission de billets non garantis de premier rang	7	—	—	200 000	—
Distributions en trésorerie aux porteurs de parts		(30 496)	(30 848)	(91 208)	(92 504)
Émission de parts de FPI et de parts de société en commandite de catégorie B	15	—	—	—	200 002
Frais d'émission des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B	15	—	(7)	—	(5 250)
Paievements au titre des obligations locatives		(246)	(235)	(707)	(695)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(26 627)	(96 021)	(68 200)	(30 071)
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		—	(1 402)	(28 646)	(115 327)
Ajouts aux immeubles de placement		(13 337)	(21 129)	(53 959)	(75 197)
Variation des coûts de préaménagement		(16 012)	(1 057)	(12 883)	(5 221)
Produits tirés de la cession d'immeubles de placement	3	—	50 706	—	60 680
Apports aux coentreprises	4	(880)	(1 000)	(880)	(2 077)
Distributions des coentreprises	4	110	1 016	5 715	5 376
Ajouts aux agencements et au matériel informatique		(5)	(98)	(103)	(208)
Ajouts aux charges de location différées		(11 387)	(207)	(12 083)	(1 144)
Avance sur des créances à recevoir d'une partie liée	5	(1 669)	(10 219)	(2 008)	(5 143)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(43 180)	16 610	(104 847)	(138 261)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(121)	—	(6 007)	(2 393)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		231	1 522	6 117	3 915
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		110 \$	1 522 \$	110 \$	1 522 \$

1) Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et d'investissement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés antérieurement étant donné que les coûts de préaménagement ont été reclassés des activités d'exploitation dans les activités d'investissement.

Voir les notes annexes.

1) INFORMATION GÉNÉRALE ET NATURE DES ACTIVITÉS

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} janvier 2006 dans sa version modifiée. Crombie a comme principale activité l'investissement dans des immeubles commerciaux, des immeubles industriels à vocation commerciale, des immeubles à usage mixte et des immeubles de bureaux productifs de revenus situés au Canada. Crombie est enregistré au Canada et son siège social est situé au 610, East River Road, bureau 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada, B2H 3S2. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022 comprennent les comptes de Crombie et de toutes ses filiales. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

La publication des états financiers consolidés résumés intermédiaires pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023 a été autorisée par le conseil des fiduciaires le 8 novembre 2023.

2) SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

À l'exception des indications ci-dessous, les présents états financiers ont été établis selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles utilisées pour la préparation des états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire* et ne comprennent pas toute l'information requise selon IAS 1, *Présentation des états financiers*. Par conséquent, ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

b) Mode de présentation

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

c) Estimations comptables et hypothèses critiques

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

i) Évaluation de la juste valeur

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

ii) Immeubles de placement

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

iii) Évaluation des immeubles de placement

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à l'emplacement géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement évalué, procèdent à l'évaluation de la quasi-totalité du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par rotation sur une période d'au plus quatre ans. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net global (soit les produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation liées aux immeubles) de la location de l'immeuble comptabilisé des 12 derniers mois, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les taux de capitalisations/rendements semestriels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net, afin d'arriver à l'évaluation de l'immeuble. Au 30 septembre 2023, le calcul de la juste valeur par la direction a été mis à jour pour tenir compte des hypothèses actuelles du marché, des revenus tirés des immeubles, des taux de capitalisation du marché et des évaluations récentes fournies par des évaluateurs indépendants.

iv) Répartition du prix d'acquisition

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. Au moment de l'acquisition, la direction répartit le prix d'acquisition. Cette répartition contient un certain nombre d'estimations et d'hypothèses sous-jacentes, notamment l'utilisation optimale et la juste valeur des immeubles, les flux de trésorerie estimatifs, les taux d'actualisation, les taux de location, les taux d'inflation, les taux de renouvellement, les allocations aux avantages incitatifs accordés aux locataires, le recouvrement des charges, les charges de location et les frais de résiliation.

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles productifs	3 537 901 \$	3 523 067 \$
Immeubles en cours d'aménagement	79 119	67 144
Total – Immeubles de placement	3 617 020 \$	3 590 211 \$

Immeubles productifs

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2023	1 148 829 \$	3 043 096 \$	75 945 \$	10 703 \$	4 278 573 \$
Acquisitions	5 715	23 722	2 205	—	31 642
Ajouts	861	16 668	—	11 889	29 418
Sortie d'actifs entièrement amortis	—	(4 628)	(2 830)	(413)	(7 871)
Reclassement dans les immeubles en cours d'aménagement	(456)	11 867	—	—	11 411
Solde au 30 septembre 2023	1 154 949	3 090 725	75 320	22 179	4 343 173
Cumul des amortissements et pertes de valeur					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2023	10 422	705 420	35 076	4 588	755 506
Dotation aux amortissements	237	52 497	3 745	1 158	57 637
Sortie d'actifs entièrement amortis	—	(4 628)	(2 830)	(413)	(7 871)
Solde au 30 septembre 2023	10 659	753 289	35 991	5 333	805 272
Valeur comptable nette au 30 septembre 2023	1 144 290 \$	2 337 436 \$	39 329 \$	16 846 \$	3 537 901 \$

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre de droits d'utilisation de 15 219 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 1 503 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Immeubles	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2023	52 852 \$	14 292 \$	67 144 \$
Ajouts	3 334	20 052	23 386
Reclassement dans (depuis) les immeubles en cours d'aménagement	456	(11 867)	(11 411)
Solde au 30 septembre 2023	56 642 \$	22 477 \$	79 119 \$

Juste valeur

Au 30 septembre 2023, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 1 198 200 \$ à leur valeur comptable (1 113 573 \$ au 31 décembre 2022). Crombie comptabilise les immeubles de placement selon la méthode du coût, et les hausses de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à leur valeur comptable ne sont comptabilisées qu'une fois qu'elles ont été réalisées par la voie de la cession ou de la décomptabilisation d'immeubles. La perte de valeur, le cas échéant, est comptabilisée individuellement par immeuble lorsque les circonstances indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable.

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

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2023	5 170 000 \$	3 971 800 \$
31 décembre 2022	5 050 000 \$	3 936 427 \$

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

	Note	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles productifs	3	3 537 901 \$	3 523 067 \$
Immeubles en cours d'aménagement	3	79 119	67 144
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	5	101 255	98 338
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	253 525	247 878
Valeur comptable totale		3 971 800 \$	3 936 427 \$

Crombie a utilisé les taux de capitalisation moyens pondérés suivants pour ses immeubles productifs. Crombie présente le taux de capitalisation moyen pondéré exclusion faite des immeubles en cours d'aménagement. Une fois que l'aménagement de ces immeubles est achevé et que ceux-ci sont devenus des immeubles productifs, Crombie les inclut dans le calcul de son taux de capitalisation moyen pondéré.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,96 %	5,94 %

Sensibilité du taux de capitalisation

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2023 donnerait lieu à une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

Sensibilité du taux de capitalisation	Augmentation du taux	Diminution du taux
0,25 %	(205 000) \$	224 000 \$
0,50 %	(394 000) \$	471 000 \$
0,75 %	(568 000) \$	742 000 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

Acquisitions et cessions d'immeubles

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

Date de transaction	Vendeur/ Acquéreur	Immeubles acquis	Superficie approximative en pieds carrés	Coût d'acquisition initial ¹⁾
19 janvier 2023	Partie liée	1	21 000	2 122 \$
27 février 2023	Partie liée	1	60 000	14 600 \$
1 ^{er} mai 2023	Partie liée	1	58 000	9 760 \$

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

Immeubles productifs cédés

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Produit brut	— \$	52 126 \$	— \$	62 376 \$
Coûts de la vente	—	(1 420)	—	(1 696)
	—	50 706	—	60 680
Valeur comptable décomptabilisée :				
Terrains	—	(14 685)	—	(15 443)
Immeubles	—	(20 882)	—	(25 047)
Immobilisations incorporelles	—	(189)	—	(270)
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	(7)	—	(7)
Loyers à recevoir selon le mode linéaire	—	(623)	—	(697)
Coûts d'aménagement	—	(274)	—	(274)
Comptabilisation d'un produit différé ¹⁾	481	—	594	—
Provisions	(4)	(689)	(6)	(722)
Total – Profit à la cession	477 \$	13 357 \$	588 \$	18 220 \$

1) Profit différé sur la vente d'un terrain à une coentreprise au troisième trimestre de 2022, parcelle de terrain qui a été vendue ultérieurement à un tiers.

Immeubles détenus en copropriété

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

	30 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre de copropriétés	Participation	Nombre de copropriétés	Participation
Immeuble commercial	60	11 % - 50 %	61	11 % - 50 %
Immeuble industriel à vocation commerciale	3	50 %	2	50 %
Total des immeubles détenus en copropriété	63		63	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
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 %
Lynn Valley Limited Partnership	50,0 %	— %

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

	30 septembre 2023					31 décembre 2022				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total
Actif non courant	185 079 \$	255 126 \$	112 934 \$	37 299 \$	590 438 \$	181 820 \$	257 765 \$	114 288 \$	35 223 \$	589 096 \$
Actif courant	13 476	1 718	15 914	16 546	47 654	15 707	2 032	11 369	10 306	39 414
Passif non courant	(206 779)	—	(104 000)	(26 033)	(336 812)	(204 313)	—	(104 000)	(25 183)	(333 496)
Passif courant	(4 344)	(237 301)	(534)	(7 542)	(249 721)	(4 484)	(230 157)	(560)	(3 492)	(238 693)
Actif net	(12 568)	19 543	24 314	20 270	51 559	(11 270)	29 640	21 097	16 854	56 321
Participation à 50 % de Crombie	(6 284)	9 772	12 157	10 135	25 780	(5 635)	14 820	10 549	8 427	28 161
Éléments de rapprochement :										
Profit différé	(7 441)	—	—	(83)	(7 524)	(7 441)	—	—	(595)	(8 036)
Prêts à des sociétés en commandite	(6 000)	5 182	2 060	(173)	1 069	(6 000)	5 182	2 585	(571)	1 196
Profit	18 458	—	—	—	18 458	18 458	—	—	—	18 458
Pertes non comptabilisées	1 267	—	—	—	1 267	618	—	—	—	618
Participation de Crombie dans des coentreprises	— \$	14 954 \$	14 217 \$	9 879 \$	39 050 \$	— \$	20 002 \$	13 134 \$	7 261 \$	40 397 \$

	Trimestre clos le 30 septembre 2023					Trimestre clos le 30 septembre 2022				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total
Produits des activités ordinaires	3 105 \$	3 485 \$	1 905 \$	10 886 \$	19 381 \$	2 776 \$	1 842 \$	1 716 \$	182 \$	6 516 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(684)	(1 299)	(521)	(6 035)	(8 539)	(734)	(1 305)	(504)	(49)	(2 592)
Frais généraux et frais d'administration	(217)	(16)	(16)	(41)	(290)	(7)	(13)	(1)	(41)	(62)
Dotation aux amortissements	(736)	(1 116)	(473)	(13)	(2 338)	(874)	(1 206)	(487)	(14)	(2 581)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(1 860)	(4 144)	(825)	(26)	(6 855)	(1 435)	(2 819)	(814)	(60)	(5 128)
Résultat net	(392) \$	(3 090) \$	70 \$	4 771 \$	1 359 \$	(274) \$	(3 501) \$	(90) \$	18 \$	(3 847) \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	— \$	(1 545) \$	35 \$	2 386 \$	876 \$	— \$	(1 751) \$	(45) \$	9 \$	(1 787) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023					Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total
Produits des activités ordinaires	8 933 \$	8 954 \$	6 303 \$	26 017 \$	50 207 \$	8 052 \$	4 193 \$	3 727 \$	488 \$	16 460 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(2 140)	(3 529)	(1 601)	(14 069)	(21 339)	(2 020)	(2 885)	(1 327)	(168)	(6 400)
Frais généraux et frais d'administration	(266)	(129)	(74)	(143)	(612)	(32)	(53)	(35)	(284)	(404)
Dotation aux amortissements	(2 201)	(3 338)	(1 427)	(41)	(7 007)	(2 619)	(3 378)	(1 467)	(42)	(7 506)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(5 625)	(12 056)	(2 474)	(146)	(20 301)	(4 320)	(6 240)	(2 321)	(113)	(12 994)
Résultat net	(1 299) \$	(10 098) \$	727 \$	11 618 \$	948 \$	(939) \$	(8 363) \$	(1 423) \$	(119) \$	(10 844) \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	— \$	(5 049) \$	364 \$	5 809 \$	1 124 \$	— \$	(4 182) \$	(711) \$	(60) \$	(4 953) \$

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Solde d'ouverture	40 397 \$	44 210 \$
Apports	880	2 077
Distributions	(5 715)	(5 393)
Cessions	—	(1 873)
Profit différé	594	(595)
Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	2 933
Quote-part du résultat	1 123	(4 954)
Quote-part des autres éléments du résultat global	1 771	3 992
Solde de clôture	39 050 \$	40 397 \$

Juste valeur

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

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2023	884 000 \$	565 481 \$
31 décembre 2022	908 000 \$	572 153 \$

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Immeubles productifs	529 129 \$	529 520 \$
Immeubles en cours d'aménagement	31 401	37 330
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	618	690
Avantages incitatifs accordés aux locataires	4 333	4 613
Valeur comptable totale	565 481 \$	572 153 \$

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

La juste valeur présentée dans ce sommaire reflète la juste valeur respective des immeubles au 30 septembre 2023 et au 31 décembre 2022 en fonction de l'utilisation actuelle de chaque immeuble en tant qu'immeuble productif ou en tant qu'immeuble en cours d'aménagement. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée correspondre au coût jusqu'à ce que

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

l'immeuble soit pratiquement achevé. Au 30 septembre 2023, 1600 Davie Limited Partnership, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership, Penhorn Residential Holdings Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient des immeubles productifs.

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Taux de capitalisation moyen pondéré	3,60 %	3,47 %

Sensibilité du taux de capitalisation

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2023 donnerait lieu à une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles comme suit :

Variation du taux de capitalisation	Augmentation du taux	Diminution du taux
0,25 %	(60 000) \$	62 000 \$
0,50 %	(109 000) \$	138 000 \$
0,75 %	(153 000) \$	230 000 \$

5) AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2023			31 décembre 2022		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Créances	20 246 \$	— \$	20 246 \$	21 645 \$	— \$	21 645 \$
Provision pour créances douteuses	(2 098)	—	(2 098)	(2 328)	—	(2 328)
Créances, montant net	18 148	—	18 148	19 317	—	19 317
Charges payées d'avance et acomptes	14 433	28 085	42 518	10 346	15 329	25 675
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	3 761	—	3 761	4 936	—	4 936
Autres immobilisations ^{1), 2)}	—	9 774	9 774	—	10 365	10 365
Montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	625	11 468	12 093	605	11 940	12 545
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	—	101 255	101 255	—	98 338	98 338
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	253 525	253 525	—	247 878	247 878
Montants à recevoir de parties liées	12 284	12 343	24 627	12 321	10 298	22 619
Total des autres actifs	49 251 \$	416 450 \$	465 701 \$	47 525 \$	394 148 \$	441 673 \$

1) Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, l'amortissement des autres immobilisations s'est chiffré à 1 111 \$ (1 092 \$ au 30 septembre 2022).

2) Les autres immobilisations comprennent les actifs liés au droit d'utilisation de 2 263 \$ (2 306 \$ au 31 décembre 2022) moins le cumul des amortissements de 1 340 \$ (1 331 \$ au 31 décembre 2022) lié aux contrats de location de bureaux et de véhicules.

Avantages incitatifs accordés aux locataires

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Solde au 1 ^{er} janvier 2023	342 305 \$	94 427 \$	247 878 \$
Ajouts	25 634	—	25 634
Amortissement	—	19 987	(19 987)
Radiation des actifs entièrement amortis	(4 976)	(4 976)	—
Solde au 30 septembre 2023	362 963 \$	109 438 \$	253 525 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

6) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,70 % - 6,44 %	4,13 %	5,1 ans	799 190 \$	918 552 \$
Facilité de crédit non renouvelable non garantie			2,1 ans	77 397	150 000
Facilité de crédit renouvelable			3,8 ans	84 820	—
Facilité de crédit d'entreprise commune I			—	—	7 167
Facilité de crédit d'entreprise commune II			1,0 an	3 326	3 097
Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe				(4 197)	(4 846)
Total de la dette relative aux immeubles de placement				960 536 \$	1 073 970 \$
Emprunts hypothécaires					
Partie non courante				539 579 \$	666 748 \$
Partie courante				255 414	246 958
Facilités de crédit					
Partie non courante				165 543	160 264
				960 536 \$	1 073 970 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des facilités de crédit utilisées				6,79 %	6,06 %

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 1 971 301 \$ au 30 septembre 2023 (2 255 470 \$ au 31 décembre 2022) sont actuellement donnés en nantissement d'emprunts hypothécaires ou de la facilité de crédit renouvelable. La valeur comptable comprend les immeubles de placement ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire et les avantages incitatifs accordés aux locataires qui sont inclus dans les autres actifs.

Activité en matière d'emprunts hypothécaires

Période de neuf mois close le :	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée			Produits (remboursements)
			Taux	Durée en années	Période d'amortissement en années	
30 septembre 2023	Nouveau	2	5,29 %	13,1	29,6	48 660 \$
	Remboursement	15	4,11 %			(142 629) \$

Facilité de crédit non renouvelable non garantie

La facilité de crédit non renouvelable non garantie a été modifiée au premier trimestre de 2023. La modification a rétabli le montant maximal de capital de 200 000 \$, et la date d'échéance est le 18 novembre 2025. La facilité vise à servir pour le remboursement des emprunts hypothécaires. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit non renouvelable non garantie peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable.

Facilité de crédit d'entreprise commune

La facilité de crédit d'entreprise commune I, qui se composait d'une facilité d'emprunt à terme et d'un crédit renouvelable, a été remboursée au deuxième trimestre de 2023. Parallèlement, le swap de taux d'intérêt fixe-variable a été retiré.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

Facilité de crédit renouvelable

La facilité de crédit renouvelable a été prolongée au troisième trimestre de 2023. Elle comporte un montant en capital maximal de 400 000 \$ et vient à échéance le 30 juin 2027. Crombie utilise la facilité de crédit pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Elle est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles, et le capital maximal est assujéti à l'assiette d'emprunts disponible (assiette d'emprunts de 400 000 \$ au 30 septembre 2023). Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance dont le taux est majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS Morningstar et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut de facilité non garantie.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été prorogée au troisième trimestre de 2023. La facilité de crédit bilatérale non garantie est assortie d'un capital maximal de 130 000 \$ et vient à échéance le 30 juin 2025. Crombie utilise la facilité de crédit bilatérale non garantie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale non garantie peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS Morningstar.

7) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance ¹⁾	Taux d'intérêt contractuel	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Série E	31 janvier 2025	4,800 %	175 000 \$	175 000 \$
Série F	26 août 2026	3,677 %	200 000	200 000
Série G	21 juin 2027	3,917 %	150 000	150 000
Série H	31 mars 2028	2,686 %	150 000	150 000
Série I	9 octobre 2030	3,211 %	150 000	150 000
Série J	12 août 2031	3,133 %	150 000	150 000
Série K	28 septembre 2029	5,244 %	200 000	—
Charges de financement différées			(3 420)	(2 997)
Total des billets de premier rang non garantis			1 171 580 \$	972 003 \$
Non courant			1 171 580 \$	972 003 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré			3,89 %	3,61 %

1) Au 30 septembre 2023, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,7 ans (5,1 ans au 31 décembre 2022).

Le 28 mars 2023, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, des billets (de premier rang non garantis) de série K de 200 000 \$ qui arrivent à échéance le 28 septembre 2029. Le produit net de l'émission a été utilisé pour rembourser la dette existante, y compris à rembourser les facilités de crédit en cours, et pour les fins générales de Crombie. Le prix des billets a été établi selon un taux d'intérêt contractuel de 5,244 %. Les intérêts sont payables en versements semestriels égaux le 28 septembre et le 28 mars.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

8) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	30 septembre 2023			31 décembre 2022		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement	20 952 \$	— \$	20 952 \$	42 723 \$	— \$	42 723 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	31 976	—	31 976	30 031	—	30 031
Loyers payés d'avance	13 869	—	13 869	15 448	—	15 448
Charges financières sur la dette relative aux immeubles de placement et les billets	9 241	—	9 241	13 021	—	13 021
Montant à payer à une partie liée	1 306	—	1 306	156	—	156
Distributions à verser	13 377	—	13 377	13 230	—	13 230
Régimes de rémunération fondée sur des parts	2 145	14 302	16 447	3 257	17 672	20 929
Produits différés	717	4 279	4 996	118	4 139	4 257
Total des fournisseurs et des autres créditeurs	93 583 \$	18 581 \$	112 164 \$	117 984 \$	21 811 \$	139 795 \$

9) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires ¹⁾	95 998 \$	94 225 \$	283 780 \$	277 337 \$
Produits tirés des loyers conditionnels	699	1 208	1 996	2 707
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	774	572	2 917	3 784
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	(7 838)	(5 795)	(19 987)	(17 049)
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	498	35	1 173	256
Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement des coûts liés aux aires communes	13 077	12 226	46 155	41 541
Produits tirés des espaces de stationnement	1 283	1 171	3 975	3 076
Total des produits tirés des immeubles	104 491 \$	103 642 \$	320 009 \$	311 652 \$

1) Compte tenu du remboursement de la charge d'impôts fonciers de Crombie.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Sobeys Inc. (y compris toutes les filiales d'Empire Company Limited [« Empire »])	57 680 \$ 55,2 %	57 122 \$ 55,1 %	171 194 \$ 53,5 %	166 150 \$ 53,3 %

10) PRODUITS TIRÉS DES SERVICES DE GESTION ET D'AMÉNAGEMENT

Crombie offre des services d'aménagement et de gestion immobilière aux copropriétaires et aux parties liées. Les produits de Crombie tirés de l'aménagement, de la construction et des autres frais s'établissent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Frais d'aménagement	195 \$	— \$	2 084 \$	— \$
Frais de gestion	102	—	259	—
Total des produits tirés des services de gestion et d'aménagement	297 \$	— \$	2 343 \$	— \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

11) CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Impôts fonciers recouvrables	18 861 \$	18 523 \$	56 441 \$	54 014 \$
Charges d'exploitation recouvrables	12 839	12 132	47 260	42 652
Autres coûts d'exploitation	1 338	1 413	4 765	3 984
Total des charges d'exploitation liées aux immeubles	33 038 \$	32 068 \$	108 466 \$	100 650 \$

12) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2023, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

	Reste de	Exercices clos les 31 décembre					Par la suite	Total
	2023	2024	2025	2026	2027			
Revenu locatif minimum futur	74 765 \$	294 474 \$	279 430 \$	265 637 \$	249 184 \$	1 800 847 \$		2 964 337 \$

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

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

a) Frais généraux et frais d'administration

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Salaires et avantages du personnel	2 656 \$	2 255 \$	15 946 \$	8 655 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	1 260	841	3 518	2 804
Coûts d'occupation et autres	892	610	2 431	2 025
Total des frais généraux et des frais d'administration	4 808 \$	3 706 \$	21 895 \$	13 484 \$

Les frais généraux et les frais d'administration pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023 comprennent des coûts de transition du personnel de 7 172 \$.

b) Diminution (augmentation) de la juste valeur des instruments financiers

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Régime de parts différées	1 191 \$	1 782 \$	3 311 \$	4 027 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

14) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	8 435 \$	9 939 \$	26 926 \$	30 822 \$
Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable	1 235	1 355	5 241	2 798
Intérêts incorporés	(1 169)	(1 488)	(3 160)	(3 875)
Billets de premier rang non garantis	11 766	10 693	32 239	31 503
Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(133)	(139)	(405)	(423)
Intérêts sur les obligations locatives	531	524	1 588	1 566
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 665	20 884	62 429	62 391
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation	272	15	291	97
Variation des charges financières courues	6 058	1 883	3 780	2 498
Intérêts incorporés ¹⁾	1 169	1 488	3 160	3 875
Amortissement des charges de financement différées	(604)	(675)	(1 867)	(2 031)
Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées	27 560 \$	23 595 \$	67 793 \$	66 830 \$

1) Pour le trimestre clos le 30 septembre 2023, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,88 % (3,59 % au 30 septembre 2022).

15) PARTS EN CIRCULATION

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées				Total	
	Parts de FPI Crombie					
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2023	105 321 000	1 295 077 \$	73 055 896	900 963 \$	178 376 896	2 196 040 \$
Parts émises aux termes du RRD	1 158 689	16 634	820 806	11 784	1 979 495	28 418
Solde au 30 septembre 2023	106 479 689	1 311 711 \$	73 876 702	912 747 \$	180 356 391	2 224 458 \$

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :				
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	(774) \$	(572) \$	(2 917) \$	(3 784) \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 838	5 795	19 987	17 049
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(477)	(13 357)	(588)	(18 220)
Profit tiré des distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	(1 000)	—	(2 933)
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	10 400	—	10 400
Dotation aux amortissements	19 834	22 744	58 748	60 845
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(876)	1 787	(1 124)	4 953
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location sans effet sur la trésorerie	—	(34)	—	(102)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 191)	(1 782)	(3 311)	(4 027)
	24 354 \$	23 981 \$	70 795 \$	64 181 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022 ¹⁾	2023	2022 ¹⁾
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Créances clients	6 388 \$	2 548 \$	1 169 \$	4 206 \$
Charges payées d'avance et acomptes et autres actifs	9 065	5 662	(4 087)	(284)
Fournisseurs et autres créditeurs	(5 767)	4 458	(2 182)	(13 961)
	9 686 \$	12 668 \$	(5 100) \$	(10 039) \$

1) Les charges payées d'avance et acomptes et autres actifs pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés antérieurement.

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Liquidités soumises à restrictions ¹⁾	110 \$	231 \$
Trésorerie	—	5 886
Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	110 \$	6 117 \$

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

17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2023, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive ECL Developments Limited (« ECLD »), détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entités associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres du personnel de direction clé et les régimes d'avantages complémentaires de retraite.

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

Les produits tirés (charges découlant) des 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	
	2023	2022	2023	2022
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	57 680 \$	57 122 \$	171 194 \$	166 150 \$
Revenus tirés des contrats de location principaux	150 \$	156 \$	695 \$	710 \$
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	— \$	34 \$	— \$	102 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	297 \$	— \$	2 343 \$	— \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(33) \$	(33) \$	(101) \$	(101) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	77 \$	87 \$	169 \$	246 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(42) \$	(88) \$	(130) \$	(176) \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Compensation du taux d'intérêt	— \$	— \$	— \$	53 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(16 619) \$	(16 387) \$	(49 665) \$	(49 019) \$

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de l'aménagement et 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 et le produit correspondant est comptabilisé au titre des produits tirés des services de gestion et d'aménagement.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, Crombie a émis 820 806 parts de société en commandite de catégorie B (626 897 parts au 30 septembre 2022) en faveur d'ECLD aux termes du RRD (note 15).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, Crombie a acquis auprès d'une filiale d'Empire trois immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition total de 26 482 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, Crombie a investi 16 977 \$ (12 432 \$ au 30 septembre 2022) dans des propriétés occupées par des filiales d'Empire, ce qui a entraîné une modification des conditions de location. Ces montants ont été inclus dans les ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou dans les ajouts aux immeubles productifs, selon la nature des travaux effectués. Les coûts sont amortis sur la durée des baux modifiés ou sur la durée de vie utile des projets, selon le cas.

Au troisième trimestre de 2023, Crombie a versé 16 361 \$ à une filiale d'Empire dans le cadre de la cession à Crombie de 24 contrats de sous-location visant des immeubles de détail dans l'ouest du Canada. Ce montant a été réparti entre les frais de location différés et les nouveaux avantages incitatifs accordés aux locataires en fonction de la juste valeur relative de chaque élément.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet subordonné à 6 % d'un montant de 10 364 \$ (10 364 \$ au 31 décembre 2022) à recevoir de Bronte Village Limited Partnership.

Au cours du troisième trimestre de 2023, Crombie a conclu une nouvelle entente de coentreprise avec une filiale d'Empire. Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet d'un montant de 166 \$ (néant au 31 décembre 2022) à recevoir de Lynn Valley Limited Partnership.

Crombie a un emprunt hypothécaire à payer à 1600 Davie Limited Partnership de 24 960 \$ (25 207 \$ au 31 décembre 2022). 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.

Au cours du troisième trimestre de 2023, Crombie a versé des droits d'aménagement initiaux de 13 600 \$ à une filiale d'Empire, ce qui a donné lieu à la modification du bail existant. Les droits d'aménagement offriront de la flexibilité à Crombie, car ils s'articulent autour de la propriété et de l'aménagement futur d'une propriété existante dans laquelle une filiale d'Empire est actuellement locataire.

18) INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des instruments financiers

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

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

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

Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au cours de la période close le 30 septembre 2023.

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

	30 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	902 360 \$	964 733 \$	1 035 216 \$	1 078 816 \$
Billets de premier rang non garantis	1 055 411	1 175 000	877 058	975 000
Total des passifs financiers	1 957 771 \$	2 139 733 \$	1 912 274 \$	2 053 816 \$

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

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

- Trésorerie et équivalents de trésorerie
- Créances
- Fournisseurs et autres créditeurs

b) Gestion des risques

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

Risque de crédit

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

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

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

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

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt représente le potentiel de perte financière découlant de la hausse des taux d'intérêt. Les taux d'intérêt préférentiels canadiens ont augmenté de manière significative, passant de 2,70 % au 3 mars 2022 à 7,20 % au 12 juillet 2023. Crombie atténue ce risque en répartissant les échéances de ses dettes et en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en concluant des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut pas de swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation.

Comptabilité de couverture appliquée aux instruments financiers

Les tableaux suivants résument les instruments financiers de Crombie pour lesquels la comptabilité de couverture a été appliquée.

			Au 30 septembre 2023	
Type de couverture	Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Notionnel de l'instrument de couverture ¹⁾	Juste valeur de l'instrument de couverture ¹⁾
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	20 décembre 2024	3,72 %	88 824 \$	3 400 \$
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	18 mars 2025	3,52 %	4 667	218
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	7 octobre 2024	3,27 %	3 326	143
Couverture des flux de trésorerie ³⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	52 000	5 763
			148 817 \$	9 524 \$

1) Les montants sont présentés selon le pourcentage de participation de Crombie.

2) Figurent à la note 5 (autres actifs) des bilans consolidés résumés intermédiaires.

3) Figurent à la note 4 (participation dans des coentreprises) des bilans consolidés résumés intermédiaires.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

			Trimestre clos le 30 septembre 2023		Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	
Type de couverture	Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Variation du profit (perte) de juste valeur comptabilisée en autres éléments du résultat global ¹⁾		Variation du profit (perte) de juste valeur comptabilisée en autres éléments du résultat global ¹⁾	
			Couverture comptabilisée dans les états du résultat global		Couverture comptabilisée dans les états du résultat global	
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	20 décembre 2024	3,72 %	(620) \$	— \$	(873) \$	— \$
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	18 mars 2025	3,52 %	(17)	—	(4)	—
Couverture des flux de trésorerie ³⁾	25 avril 2024	3,58 %	—	—	(269)	199
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	7 octobre 2024	3,27 %	(21)	—	(29)	—
Couverture des flux de trésorerie ⁴⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	1 231	—	1 771	—
			573 \$	— \$	596 \$	199 \$

1) Les montants sont présentés selon le pourcentage de participation de Crombie.

2) Figurent à la note 5 (autres actifs) des bilans consolidés résumés intermédiaires.

3) La facilité d'emprunt à terme, la facilité de crédit et le swap ont été réglés le 1^{er} juin 2023, et le montant net de règlement a fait diminuer les charges financières.

4) Figurent à la note 4 (participation dans des coentreprises) des bilans consolidés résumés intermédiaires.

Au 30 septembre 2023

- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie est de 5,1 années.
- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis est de 4,7 années.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit non renouvelable non garantie pouvant atteindre 200 000 \$, dont le solde de l'encours s'élève à 77 397 \$.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont le solde de l'encours s'élève à 84 820 \$.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale non garantie autorisée pouvant atteindre 130 000 \$ dont le solde de l'encours est nul.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit d'entreprise commune, la part de Crombie pouvant atteindre 3 520 \$, dont le solde s'élève à 3 326 \$.
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours qui visent des emprunts à taux variable de 96 817 \$ ainsi qu'un swap de taux d'intérêt en cours, détenu dans les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence, qui vise des emprunts à taux variable de 52 000 \$, selon la part de Crombie.
- Crombie dispose de facilités de crédit à taux variable, prises en compte dans les emprunts détenus dans des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence, pouvant atteindre 133 000 \$ et dont le solde de l'encours s'élève à 119 594 \$, selon la part de Crombie.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	
	Augmentation du taux	Diminution du taux
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable		
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	(495) \$	495 \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	(991) \$	991 \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	(1 486) \$	1 486 \$

	Au 30 septembre 2023	
	Augmentation du taux	Diminution du taux
Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur les swaps de taux d'intérêt selon la part de Crombie		
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	1 300 \$	(2 200) \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	3 000 \$	(4 000) \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	4 600 \$	(5 800) \$

Risque de liquidité

Le secteur de l'immobilier est un secteur à forte concentration de capital et la plupart des actifs sont non courants. Ces actifs génèrent des revenus au moyen de contrats de location à long terme, qui financent les passifs courants à mesure qu'ils deviennent exigibles. Bien que les loyers fassent l'objet d'engagements contractuels, ils ne sont pas comptabilisés dans l'actif courant, et ce déséquilibre crée un fonds de roulement négatif, même si les flux de trésorerie provenant des loyers et des facilités de crédit sont plus que suffisants pour régler les passifs courants. Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir aux charges financières sur la dette, financer les frais généraux et frais d'administration, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les exigences de remboursement de la dette de Crombie sont principalement financées à partir du refinancement des dettes venant à échéance. Les exigences de financement relatives à l'acquisition d'immeubles sont financées au moyen d'une combinaison d'accès aux marchés des capitaux empruntés et des capitaux propres et de la réutilisation des capitaux provenant des cessions d'immeubles.

Il existe un risque que les marchés des capitaux empruntés ne puissent refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance selon des modalités acceptables pour Crombie ou selon n'importe quelles modalités. Crombie cherche à atténuer ce risque en répartissant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. L'accès à la facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie. Au 30 septembre 2023, un montant de 312 300 \$ était disponible sur cette facilité.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

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

	Périodes de douze mois closes les 30 septembre						
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	937 489 \$	281 251 \$	143 869 \$	62 393 \$	136 917 \$	27 870 \$	285 189 \$
Billets de premier rang non garantis	1 381 306	45 664	215 064	236 547	178 279	172 020	533 732
Fournisseurs et autres créditeurs	102 923	84 342	3 440	2 256	2 200	2 200	8 485
Obligations locatives	150 146	3 032	3 005	2 932	2 736	2 451	135 990
	2 571 864	414 289	365 378	304 128	320 132	204 541	963 396
Facilités de crédit ²⁾	199 729	11 499	14 718	84 136	89 376	—	—
Total des paiements estimatifs	2 771 593 \$	425 788 \$	380 096 \$	388 264 \$	409 508 \$	204 541 \$	963 396 \$

1) Comprend le capital et les intérêts, compte non tenu des options de prorogation.

2) Comprend la tranche fixe de la charge d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit aux termes des swaps.

Crombie a l'intention de financer les remboursements d'emprunts hypothécaires à court terme au moyen de la facilité de crédit non renouvelable non garantie.

19) GESTION DU CAPITAL

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

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

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	794 993 \$	913 706 \$
Facilités de crédit	165 543	160 264
Billets de premier rang non garantis ¹⁾	1 171 580	972 003
Porteurs de parts de FPI Crombie	1 088 116	1 097 070
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B ²⁾	747 502	753 470
Obligations locatives	34 698	35 000
	4 002 432 \$	3 931 513 \$

1) Déduction faite des charges de financement différées.

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

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

Pour le calcul du ratio dette/valeur comptable brute, Crombie n'inclut pas dans le total de la dette les passifs financiers pour les porteurs de parts de FPI et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, présentés aux bilans au titre de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. Le ratio dette/valeur comptable brute de Crombie s'entend du total de l'obligation au titre des fonds empruntés et des obligations locatives, y compris la quote-part des emprunts détenus dans des coentreprises, divisé par la valeur comptable brute des actifs de Crombie, qui comprend sa quote-part des actifs bruts détenus dans des coentreprises.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	799 190 \$	918 552 \$
Billets de premier rang non garantis	1 175 000	975 000
Facilité de crédit non renouvelable non garantie	77 397	150 000
Facilité de crédit renouvelable	84 820	—
Facilités de crédit d'entreprises communes	3 326	10 264
Dette détenue dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie ¹⁾	273 953	270 642
Obligations locatives	34 698	35 000
Total de la dette	2 448 384 \$	2 359 458 \$
Immeubles de placement, au coût ²⁾	4 334 016 \$	4 269 416 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	79 119	67 144
Immeubles de placement, détenus dans des coentreprises, au coût, selon la quote-part de Crombie	292 462	291 915
Composant des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ³⁾	72 990	70 192
Autres actifs au coût ⁴⁾	579 891	540 371
Autres actifs au coût, détenus dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie	31 934	30 714
Trésorerie et équivalents de trésorerie	110	6 117
Trésorerie et équivalents de trésorerie détenus dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie	8 849	2 487
Charges de financement différées	7 617	7 843
Valeur comptable brute	5 406 988 \$	5 286 199 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût	45,3 %	44,6 %

- 1) Comprend la quote-part de Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des emprunts pour construction, de la facilité de crédit renouvelable et des obligations locatives, détenue dans des coentreprises.
- 2) Comprend des pertes de valeur sur terrain cumulatives de 9 157 \$ (9 157 \$ au 31 décembre 2022).
- 3) La composante des loyers inférieurs à ceux du marché est comprise dans la valeur comptable des immeubles de placement.
- 4) Ne comprend pas le cumul des amortissements des avantages incitatifs et des autres immobilisations.

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

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

Au 30 septembre 2023, Crombie respecte toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunts.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2023

20) OBLIGATIONS LOCATIVES

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

	Total	Périodes de douze mois closes les 30 septembre					Par la suite
		2024	2025	2026	2027	2028	
Paiements locatifs minimums futurs	150 146 \$	3 032 \$	3 005 \$	2 932 \$	2 736 \$	2 451 \$	135 990 \$
Charges financières	(115 448)	(2 093)	(2 062)	(2 029)	(1 998)	(1 980)	(105 286)
Valeur actuelle des paiements aux termes de contrats de location	34 698 \$	939 \$	943 \$	903 \$	738 \$	471 \$	30 704 \$

Les obligations locatives sont présentées dans les bilans consolidés résumés intermédiaires comme suit :

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Non courant	33 759 \$	34 057 \$
Courant	939	943
Total des obligations locatives	34 698 \$	35 000 \$

Certains contrats de location de Crombie prévoient des clauses de loyer conditionnel. Les paiements de loyer conditionnel sont comptabilisés au besoin dans les états consolidés résumés intermédiaires du résultat global lorsque les critères sont remplis. Les contrats de location prévoient des dispositions concernant les options de renouvellement et les options d'achat, dont aucune n'est prise en compte dans les paiements minimaux au titre des contrats de location présentés dans le tableau ci-dessus. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, Crombie a effectué des paiements de loyers minimaux de 2 294 \$.

21) ENGAGEMENTS, ÉVENTUALITÉS ET GARANTIES

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences de financement par emprunts hypothécaires. Au 30 septembre 2023, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 2 880 \$ (2 883 \$ au 31 décembre 2022) relativement aux travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement.

Au 30 septembre 2023, Crombie a conclu des contrats de construction totalisant 255 648 \$, dont une somme de 156 660 \$ 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 2023, Crombie avait fourni des garanties d'environ 99 708 \$ (111 022 \$ au 31 décembre 2022) 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 1,7 an.

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 2023, Crombie s'était engagé à verser un montant de 346 \$ à 1700 East Broadway Limited Partnership dans le cadre des travaux de préaménagement en cours de la coentreprise.

Au troisième trimestre de 2023, 1600 Davie Limited Partnership a conclu une convention de crédit avec une banque à charte canadienne. La facilité de crédit renouvelable comporte un montant en capital maximal de 4 000 \$ et vient à échéance le 31 juillet 2026. Crombie a garanti 100 % du prêt.

30 septembre 2023

22) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 13 octobre 2023, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2023 au 31 octobre 2023, inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2023 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2023.
- b) Le 3 novembre 2023, Crombie a conclu une entente concernant des droits d'aménagement avec une filiale d'Empire, dont les honoraires initiaux s'élevaient à 20 700 \$ et qui a donné lieu à la modification du bail existant. Les droits d'aménagement offriront de la flexibilité à Crombie, car ils s'articulent autour de la propriété et de l'aménagement futur d'une propriété existante dans laquelle une filiale d'Empire est actuellement locataire.

23) INFORMATIONS SECTORIELLES

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