

Le FPI Crombie annonce ses résultats du troisième trimestre de 2023

L'importance accordée aux fondamentaux et à l'excellence opérationnelle donne de bons résultats

Le 8 novembre 2023

New Glasgow, (Nouvelle-Écosse) – Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») (TSX: CRR.UN) a annoncé aujourd'hui ses résultats du troisième trimestre clos le 30 septembre 2023. La direction tiendra une conférence téléphonique pour discuter des résultats à 12 h 00 (HNE) le 9 novembre 2023.

« La vigueur de notre portefeuille et notre excellence opérationnelle nous ont permis d'obtenir des résultats solides et soutenus encore ce trimestre, notamment un REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie vigoureux et une progression régulière des reconductions de baux, a observé Mark Holly, président et chef de la direction. Nous continuons à nous concentrer sur la stabilité et la croissance. Les efforts déployés par l'équipe pour préserver nos fondamentaux, notre situation financière et la répartition prudente du capital nous permettent de mener à bien des initiatives stratégiques à court et à long terme. »

SOMMAIRE DU TROISIÈME TRIMESTRE

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

Faits saillants de l'exploitation

- Taux d'occupation réservée de 96,4 % et taux d'occupation financier de 96,0 %; le premier affichant une baisse de 40 points de base et le deuxième une baisse de 20 points de base par rapport au troisième trimestre de 2022
- Reconductions visant 238 000 pieds carrés à des tarifs majorés de 6,5 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance (une augmentation de 7,9 % selon le loyer moyen pondéré au cours de la durée du bail reconduit)
- Crombie a versé 29 961 \$ à des filiales d'Empire en contrepartie de la cession de 24 contrats de sous-location et d'un droit à l'aménagement d'un immeuble existant
- Amélioration de 45 % et de 25 % des notes accordées en 2023 par le GRESB pour les investissements permanents et le développement durable, respectivement, par rapport à 2022

Faits saillants financiers

- Produits tirés des immeubles de 104 491 \$, en hausse de 0,8 % comparativement à 103 642 \$ au troisième trimestre de 2022
- Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts de 27 796 \$, en hausse de 5,2 % par rapport au troisième trimestre de 2022
- Résultat net tiré des immeubles¹⁾ de 71 453 \$, en baisse de 0,2 % par rapport à 71 574 \$ au troisième trimestre de 2022
- FPAE¹⁾ de 56 510 \$, ou 0,31 \$ par part, comparativement à 52 665 \$, ou 0,30 \$ par part, au troisième trimestre de 2022
- Ratio de distribution des FPAE¹⁾ de 70,9 % pour le troisième trimestre de 2023, comparativement à 75,0 % pour la même période de l'exercice précédent
- FPAEA¹⁾ de 49 962 \$, ou 0,28 \$ par part, comparativement à 46 787 \$, ou 0,26 \$ par part, au troisième trimestre de 2022
- Ratio de distribution des FPAEA¹⁾ de 80,2 % pour le troisième trimestre de 2023, comparativement à 84,5 % pour la même période de l'exercice précédent
- REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie¹⁾ en hausse de 2,8 % par rapport au troisième trimestre de 2022
- Ratio dette/juste valeur^{1), 2)} de 42,4 %, comparativement à 42,0 % à la même période de l'exercice précédent
- Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs^{1), 2)} de 8,13 x, contre 8,50 x au troisième trimestre de 2022
- Juste valeur des immeubles de placement non grevés totalisant 2 581 919 \$, en hausse de 17,3 % comparativement à 2 200 890 \$ à la même période de l'exercice précédent
- Liquidités disponibles de 564 903 \$, en hausse de 26,8 % par rapport à 445 372 \$ au troisième trimestre de 2022

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

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

Le présent communiqué présente un sommaire des résultats. Il doit être lu parallèlement au rapport de gestion de Crombie pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 et aux états financiers consolidés et notes annexes des trimestres clos le 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022. Nos résultats détaillés peuvent être consultés aux adresses www.crombie.ca et www.sedarplus.com.

Résultats financiers

Les principales données financières de Crombie pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 se présentent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Trimestres clos les 30 septembre			
	2023	2022	Écart	%
Résultat net tiré des immeubles ¹⁾	71 453 \$	71 574 \$	(121) \$	(0,2) %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	27 796 \$	26 410 \$	1 386 \$	5,2 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	71 455 \$	69 534 \$	1 921 \$	2,8 %
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ¹⁾				
De base	56 510 \$	52 665 \$	3 845 \$	7,3 %
Par part – de base	0,31 \$	0,30 \$	0,01 \$	3,3 %
Ratio de distribution ¹⁾	70,9 %	75,0 %		(4,1) %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ¹⁾				
De base	49 962 \$	46 787 \$	3 175 \$	6,8 %
Par part – de base	0,28 \$	0,26 \$	0,02 \$	7,7 %
Ratio de distribution ¹⁾	80,2 %	84,5 %		(4,3) %

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

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a progressé de 1 386 \$, ou 5,2 %, en raison surtout d'une diminution de 10 400 \$ de la dépréciation des immeubles de placement et de la baisse de 2 910 \$ de la dotation aux amortissements attribuable à l'accélération de l'amortissement enregistrée au troisième trimestre de 2022 sur un immeuble devant être démoli. Le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence a augmenté de 2 663 \$, dont 2 345 \$ découlent de la vente de terrains à notre coentreprise Opal Ridge de Dartmouth, en Nouvelle-Écosse. La croissance du résultat d'exploitation a été contrebalancée en partie par un profit à la cession d'immeubles de placement de 13 357 \$ réalisé au troisième trimestre de 2022 et par l'augmentation des frais généraux et frais d'administration de 1 102 \$ découlant d'une hausse des coûts de consultation, des salaires et avantages sociaux et des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts au troisième trimestre de 2023. La hausse du résultat d'exploitation a également été contrebalancée par un profit sur les distributions des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 1 000 \$ au troisième trimestre de 2022 attribuable à des distributions en trésorerie versées par 1600 Davie Limited Partnership en tant qu'excédent de notre investissement dans la coentreprise.

Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 1 921 \$, ou 2,8 %, par rapport au troisième trimestre de 2022, en raison principalement des reconductions et des nouveaux baux, des loyers supplémentaires de 467 \$ attribuables aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles, et de l'accroissement de 463 \$ des produits tirés des résiliations de baux en raison du départ d'un locataire.

L'augmentation de 3 845 \$ des FPAE résulte principalement d'une hausse de 2 663 \$ du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 2 345 \$ proviennent de la vente de terrains à notre coentreprise Opal Ridge de Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, au troisième trimestre de 2023, d'une augmentation de 1 914 \$ des produits locatifs tirés des nouveaux projets d'aménagement et de 1 586 \$ des produits locatifs tirés des reconductions et des nouveaux baux. Ces facteurs ont été compensés en partie par l'augmentation de 1 102 \$ des frais généraux et frais d'administration attribuable à la hausse des coûts de consultation, des salaires et avantages sociaux et des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts au troisième trimestre de 2023. La croissance des FPAE au troisième trimestre a également été contrebalancée par une diminution de 720 \$ des produits locatifs en raison des cessions, et par une réduction de 509 \$ des loyers proportionnels.

La hausse des FPAEA a été essentiellement attribuable aux facteurs expliquant l'évolution des FPAE, contrebalancés partiellement par une augmentation des dépenses d'entretien en 2023, qui sont passées de 1,00 \$ à 1,10 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée, soit des dépenses accrues de 472 \$ pour le trimestre.

Les principales données financières de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 se présentent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2023	2022	Écart	%
Résultat net tiré des immeubles ¹⁾	211 543 \$	211 002 \$	541 \$	0,3 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	72 526 \$	80 082 \$	(7 556) \$	(9,4) %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	209 491 \$	204 112 \$	5 379 \$	2,6 %
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ¹⁾				
De base	155 413 \$	151 633 \$	3 780 \$	2,5 %
Par part – de base	0,87 \$	0,86 \$	0,01 \$	1,2 %
Ratio de distribution ¹⁾	77,1 %	77,9 %		(0,8) %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ¹⁾				
De base	134 989 \$	132 236 \$	2 753 \$	2,1 %
Par part – de base	0,75 \$	0,75 \$	— \$	— %
Ratio de distribution ¹⁾	88,7 %	89,3 %		(0,6) %

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

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a baissé de 7 556 \$, ou 9,4 %, par rapport à il y a un an, en raison surtout de la baisse du profit à la cession d'immeubles de placement de 17 632 \$ et d'une augmentation des frais généraux et frais d'administration découlant de coûts de transition du personnel de 7 172 \$ au deuxième trimestre de 2023. La variation d'une année sur l'autre est également expliquée par un profit sur les distributions des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 2 933 \$ pour les neuf premiers mois de 2022 en raison de distributions en trésorerie versées par 1600 Davie Limited Partnership en tant qu'excédent de notre investissement dans la coentreprise. La baisse du résultat d'exploitation a été compensée en partie par une diminution de 10 400 \$ de la dépréciation d'immeubles de placement et une augmentation de 6 077 \$ du résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 5 722 \$ sont attribuables à la vente de terrains à notre coentreprise d'Opal Ridge, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, au cours des neuf premiers mois de 2023. La diminution du résultat d'exploitation a également été compensée par des produits tirés des services de gestion et d'aménagement de 2 343 \$ et par la diminution de la dotation aux amortissements de 2 097 \$ découlant de l'amortissement accéléré comptabilisé au troisième trimestre de 2022 pour un immeuble devant être démoli.

Pour l'exercice à ce jour, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 5 379 \$, ou 2,6 %, par rapport à la même période de 2022 en raison surtout des reconductions et des nouveaux baux, ainsi que d'une augmentation de 1 274 \$ des loyers supplémentaires attribuable aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles. Les produits tirés des résiliations de baux ont également augmenté de 917 \$ en raison de départs de locataires, tandis que les produits tirés des parcs de stationnement ont augmenté de 899 \$ par rapport à la même période de 2022. L'augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a été contrebalancée en partie par une augmentation de la charge de créances douteuses de 494 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, Les FPAE ont augmenté de 3 780 \$ en raison principalement de la hausse du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 6 077 \$, dont 5 722 \$ provenaient de la vente de terrains à notre coentreprise Opal Ridge, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, au cours des neuf premiers mois de 2023, et de produits tirés de services de gestion et d'aménagement de 2 343 \$. L'augmentation de 2 607 \$ des produits locatifs tirés de nouveaux aménagements, de 2 478 \$ des produits locatifs tirés des reconductions et des nouveaux baux, de 1 603 \$ des produits locatifs tirés des acquisitions, ainsi que les loyers supplémentaires de 1 297 \$ attribuables aux investissements de modernisation, ont également expliqué l'augmentation des FPAE. De plus, les produits tirés des résiliations de baux ont progressé de 917 \$, tandis que les produits tirés des parcs de stationnement ont augmenté de 899 \$ par rapport à la même période de 2022. La progression des FPAE a été compensée en partie par l'augmentation des frais généraux et frais d'administration découlant de coûts de transition du personnel de 7 172 \$ au deuxième trimestre de 2023, la baisse de 2 816 \$ des produits locatifs en raison de cessions et la diminution des loyers proportionnels de 711 \$. Les FPAE, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 7 172 \$, ont été de 162 585 \$, ou de 0,91 \$ par part.

La hausse des FPAEA pour l'exercice à ce jour a été essentiellement attribuable aux facteurs expliquant l'évolution des FPAE. Elle a été contrebalancée partiellement par l'augmentation des dépenses d'entretien en 2023, qui sont passées de 1,00 \$ à 1,10 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée, soit des dépenses accrues de 1 411 \$ pour la période. Les FPAEA, compte tenu des coûts de transition du personnel de 7 172 \$, ont été de 142 161 \$, ou de 0,79 \$ par part.

Résultats d'exploitation

	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
Nombre d'immeubles de placement ¹⁾	294	293	291	289	290
Superficie locative brute ²⁾	18 652 000	18 625 000	18 550 000	18 445 000	18 331 000
Taux d'occupation financier ³⁾	96,0 %	95,9 %	94,5 %	94,8 %	96,2 %
Taux d'occupation réservée ⁴⁾	96,4 %	96,4 %	96,7 %	96,9 %	96,8 %

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

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

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

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

	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 170 000 \$	5 123 000 \$	5 097 000 \$	5 050 000 \$	5 265 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise, à la juste valeur ¹⁾	442 000 \$	447 500 \$	447 000 \$	454 000 \$	453 000 \$
Immeubles de placement non grevés ²⁾	2 581 919 \$	2 488 359 \$	2 291 396 \$	2 154 468 \$	2 200 890 \$
Liquidités disponibles ³⁾	564 903 \$	614 072 \$	735 877 \$	583 003 \$	445 372 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût ⁴⁾	45,3 %	45,2 %	44,9 %	44,6 %	46,2 %
Ratio dette/ juste valeur brute ^{5), 6)}	42,4 %	42,3 %	41,9 %	41,8 %	42,0 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁷⁾	4,0 %	4,0 %	4,0 %	3,8 %	3,8 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^{5), 6)}	8,13 x	8,17 x	7,96 x	8,02 x	8,50 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^{5), 6)}	3,41 x	2,95 x	3,24 x	3,26 x	3,32 x

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

2) Représentent la juste valeur des actifs non grevés.

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

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

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

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

7) Calculé en fonction des taux d'intérêt de tous les emprunts à taux fixe en cours.

Exploitation et location

Pour le trimestre, Crombie a enregistré un taux d'occupation financier de 96,0 % et un taux d'occupation réservée de 96,4 %. Crombie a reconduit les loyers visant 238 000 pieds carrés avec une augmentation de 6,5 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance au cours du trimestre. Pour l'exercice à ce jour, les nouveaux baux ont ajouté 457 000 pieds carrés à la superficie occupée à un tarif moyen pour la première année de 22,24 \$ le pied carré.

Aménagement

Crombie répartit son portefeuille de projets d'aménagement en fonction de l'échéancier prévu. Les projets à court terme indiquent qu'une décision d'engagement financier devrait être prise dans les deux années suivantes. Actuellement, Crombie compte trois projets d'aménagement classés comme étant des projets à court terme. À leur achèvement, ils totaliseront environ 960 000 pieds carrés de SLB résidentielle (1 461 unités résidentielles) et 105 000 pieds carrés de SLB commerciale. La SLB en pieds carrés se répartit géographiquement comme suit : 731 000 à Vancouver, 145 000 à Victoria et 189 000 à Halifax.

Le projet The Marlstone, un immeuble de 291 appartements locatifs en plein centre-ville de Halifax, est en cours d'aménagement, son coût total est estimé à 134 000 \$ pour un rendement sur coût estimatif de l'ordre de 4,5 % à 5,5 %. Les travaux de démolition et de modernisation du bâtiment existant ont commencé en mai 2023 et la construction de la tour résidentielle démarrera en décembre 2023. L'achèvement du projet est prévu pour le premier trimestre de 2026.

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

Transactions avec Empire

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 emplacements commerciaux 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.

Crombie a versé un droit d'aménagement initial de 13 600 \$ à une filiale d'Empire, ce qui a entraîné la modification du bail en vigueur. Le droit d'aménagement permettra à Crombie de bénéficier d'une certaine souplesse quant à l'obtention des autorisations et à l'aménagement futur d'un immeuble existant dont une filiale d'Empire est actuellement locataire.

Formulaire 2023 du GRESB

Crombie a présenté son troisième formulaire annuel au GRESB concernant les investissements permanents et le développement durable et s'est vu décerner la *Green Star* du GRESB pour son excellence dans les deux domaines. Par rapport à l'année dernière, Crombie a amélioré sa note de 45 % pour ce qui est des investissements permanents, grâce à sa meilleure couverture des données sur l'énergie, l'eau et les déchets. En ce qui a trait au développement durable, Crombie a amélioré sa note de 25 % par rapport à l'année dernière.

Changements au sein du conseil d'administration

Michael Knowlton, président du conseil, a annoncé son intention de quitter sa charge de président du conseil et de membre du conseil d'administration après l'assemblée générale annuelle de Crombie en mai 2024. M. Knowlton a été nommé président du conseil d'administration en mai 2019 et siège au conseil d'administration depuis 2011. Sa direction a laissé une empreinte considérable sur Crombie et il quitte ses fonctions en donnant à l'entreprise les moyens de pérenniser son succès.

Afin d'assurer une transition harmonieuse, le conseil d'administration de Crombie a formé un sous-comité spécial qu'il a chargé de trouver le prochain président du conseil d'administration. Après un processus de sélection rigoureux, le conseil d'administration annonce la nomination de Jason Shannon à titre de président du conseil d'administration après le départ de M. Knowlton. M. Shannon siège au conseil d'administration de Crombie depuis 2016, est président du comité d'investissement de Crombie depuis 2019 et apportera une vaste expérience à sa fonction. Il est président de Shannex Incorporated, une entreprise œuvrant dans le domaine de l'hébergement et des services et des soins destinés aux personnes âgées.

Événement postérieur à la date de clôture

Le 3 novembre 2023, Crombie a conclu un accord visant un droit d'aménagement exigible de 20 700 \$ avec une filiale d'Empire, ce qui a entraîné la modification du bail en vigueur. Le droit d'aménagement permettra à Crombie de bénéficier d'une certaine souplesse quant à l'obtention des autorisations et à l'aménagement futur d'un immeuble existant dont une filiale d'Empire est actuellement locataire.

Conférence téléphonique

Crombie fournira de plus amples précisions sur ses résultats de la période close le 30 septembre 2023 à l'occasion d'une conférence téléphonique qui aura lieu le jeudi 9 novembre 2023 à 12 h 00 (heure normale de l'Est). En complément de la conférence téléphonique, une présentation sera accessible sur le site Web de Crombie. Pour prendre part à cette conférence, veuillez composer le 416 764-8688 ou le 1 888 390-0546. Pour prendre part à cette conférence sans assistance téléphonique, veuillez vous inscrire et saisir votre numéro de téléphone à l'adresse <https://emportal.ink/3PINWC6>. Vous recevrez un message de rappel automatique. Vous pouvez également écouter la diffusion Web audio de la conférence téléphonique en direct sur notre site Web, à la section destinée aux investisseurs (en anglais seulement), à l'adresse www.crombie.ca.

Vous aurez accès à l'enregistrement de cette conférence jusqu'au 16 novembre 2023 à minuit en composant le 416 764-8677 ou le 1 888 390-0541, puis le numéro de réservation 370472 #. Vous pouvez également y accéder à partir du site Web de Crombie pendant une période de 90 jours suivant la réunion.

Mises en garde et mesures non conformes aux PCGR

Le résultat net tiré des immeubles, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, les FPAE, les FPAEA, le ratio de distribution des FPAE, le ratio de distribution des FPAEA, le ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs, le ratio dette/juste valeur brute et le ratio de couverture des intérêts sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de signification normalisée conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Ces mesures, calculées par Crombie, peuvent différer de calculs similaires présentés par d'autres entités et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables aux mesures de ces autres entités. La direction présente ces mesures, car, à son avis, elles représentent des indicateurs clés de performance, et elle croit que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière de Crombie. Pour un complément d'information sur ces mesures non conformes aux PCGR, veuillez consulter le rapport de gestion du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023.

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

Résultat net tiré des immeubles

La direction utilise le résultat net tiré des immeubles en tant que mesure des résultats générés par les immeubles d'une période à l'autre.

Le résultat net tiré des immeubles, qui exclut les produits tirés des services de gestion et d'aménagement et certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes, se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2023	2022	Écart	2023	2022	Écart
Produits tirés des immeubles	104 491 \$	103 642 \$	849 \$	320 009 \$	311 652 \$	8 357 \$
Charges d'exploitation tirées des immeubles	(33 038)	(32 068)	(970)	(108 466)	(100 650)	(7 816)
Résultat net tiré des immeubles	71 453 \$	71 574 \$	(121) \$	211 543 \$	211 002 \$	541 \$

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie

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

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2023	2022	Écart	2023	2022	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	71 453 \$	71 574 \$	(121) \$	211 543 \$	211 002 \$	541 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(774)	(572)	(202)	(2 917)	(3 784)	867
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie ¹⁾	7 838	5 795	2 043	19 987	17 049	2 938
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	78 517	76 797	1 720	228 613	224 267	4 346
REN tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	532	1 100	(568)	2 066	4 334	(2 268)
REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	6 530	6 163	367	17 056	15 821	1 235
REN tiré des immeubles acquis, cédés et en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	7 062	7 263	(201)	19 122	20 155	(1 033)
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	71 455 \$	69 534 \$	1 921 \$	209 491 \$	204 112 \$	5 379 \$

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

Fonds provenant des activités d'exploitation (FPAE)

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

Le rapprochement des FPAE pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2023	2022	Écart	2023	2022	Écart
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(11 090) \$	(11 321) \$	231 \$	(43 936) \$	(34 034) \$	(9 902) \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 838	5 795	2 043	19 987	17 049	2 938
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(477)	(13 357)	12 880	(588)	(18 220)	17 632
Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	(1 000)	1 000	—	(2 933)	2 933
Dépréciation d'immeubles de placement	—	10 400	(10 400)	—	10 400	(10 400)
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	19 453	22 387	(2 934)	57 637	59 753	(2 116)
Ajustements au titre des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 243	1 248	(5)	3 515	3 271	244
Versements de capital liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	60	58	2	175	171	4
Frais de location interne	597	724	(127)	2 161	2 060	101
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	40 077	39 513	564	119 773	118 143	1 630
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers ¹⁾	(1 191)	(1 782)	591	(3 311)	(4 027)	716
FPAE établis d'après les recommandations de la REALPAC	56 510 \$	52 665 \$	3 845 \$	155 413 \$	151 633 \$	3 780 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	180 003	177 491	2 512	179 332	175 728	3 604
FPAE par part – de base	0,31 \$	0,30 \$	0,01 \$	0,87 \$	0,86 \$	0,01 \$
Ratio de distribution des FPAE (en %)	70,9 %	75,0 %	(4,1) %	77,1 %	77,9 %	(0,8) %

1) Tient compte des variations de la juste valeur du régime de parts différées de Crombie.

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (FPAEA)

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

Le rapprochement des FPAEA pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2023	2022	Écart	2023	2022	Écart
FPAE établis d'après les recommandations de la REALPAC	56 510 \$	52 665 \$	3 845 \$	155 413 \$	151 633 \$	3 780 \$
Ajouter (déduire) :						
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(774)	(572)	(202)	(2 917)	(3 784)	867
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire pris en compte dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	9	80	(71)	165	353	(188)
Frais de location interne	(597)	(724)	127	(2 161)	(2 060)	(101)
Dépenses d'entretien au pied carré	(5 186)	(4 662)	(524)	(15 511)	(13 906)	(1 605)
FPAEA établis d'après les recommandations de la REALPAC	49 962 \$	46 787 \$	3 175 \$	134 989 \$	132 236 \$	2 753 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	180 003	177 491	2 512	179 332	175 728	3 604
FPAEA par part – de base	0,28 \$	0,26 \$	0,02 \$	0,75 \$	0,75 \$	— \$
Ratio de distribution de FPAEA (en %)	80,2 %	84,5 %	(4,3) %	88,7 %	89,3 %	(0,6) %

Données sur la dette

Pour le calcul du ratio dette/juste valeur brute, la dette s'entend des obligations au titre des sommes empruntées, y compris les obligations contractées dans le cadre d'acquisitions, à l'exclusion des fournisseurs et des créiteurs dans le cours normal des activités ainsi que des distributions à payer. La dette comprend la quote-part revenant à Crombie 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 2023 et au 31 décembre 2022, respectivement, établie en fonction de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits. Au 30 septembre 2023, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de sa quote-part des immeubles de placement est de 5,96 %, en hausse de deux points de base par rapport au 31 décembre 2022. 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 3,60 % au 30 septembre 2023, en hausse de 13 points de base par rapport au 31 décembre 2022. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement », dans la section « recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du rapport de gestion de Crombie.

	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		—	
Facilité de crédit d'une entreprise commune	3 326		10 264	
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ^{1), 2)}	273 953		270 642	
Obligations locatives	34 698		35 000	
Dette ajustée	2 448 384	\$	2 359 458	\$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 170 000	\$	5 050 000	\$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise, à la juste valeur ²⁾	442 000		447 000	
Autres actifs, au coût ³⁾	115 673		99 728	
Quote-part revenant à Crombie des autres actifs, au coût, détenus dans des coentreprises ^{2), 3), 4)}	28 380		26 974	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	110		6 117	
Quote-part revenant à Crombie des autres actifs, au coût, détenus dans des coentreprises ²⁾	8 849		2 487	
Charges de financement différées	7 617		7 843	
Juste valeur brute	5 772 629	\$	5 647 149	\$
Ratio dette/juste valeur brute	42,4	%	41,8	%

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 détenus dans des coentreprises.

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

3) Excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires, le cumul des amortissements et les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.

4) Incluent les charges de financement différées.

Le tableau qui suit présente un rapprochement du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts 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.

	Trimestres clos les				
	30 septembre 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 décembre 2022	30 septembre 2022
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	27 796 \$	19 557 \$	25 173 \$	87 718 \$	26 410 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 838	5 357	6 792	5 940	5 795
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(477)	—	(111)	(62 584)	(13 357)
Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	—	(1 000)
Dépréciation d'immeubles de placement	—	—	—	—	10 400
Dotation aux amortissements	19 834	19 494	19 420	18 991	22 744
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 665	21 000	20 764	20 623	20 884
Résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(876)	1 425	(1 673)	1	1 787
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	9 691	4 144	11 269	7 271	3 258
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(4 270)	(1 231)	(5 170)	(3 022)	(1 296)
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	(145)	(54)	(107)	(77)	(31)
Impôt sur le résultat exigible	—	—	—	4	—
BAIIA ajusté [1]	80 056 \$	69 692 \$	76 357 \$	74 865 \$	75 594 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs [3]	300 970 \$	296 508 \$	299 271 \$	294 259 \$	290 022 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 665 \$	21 000 \$	20 764 \$	20 623 \$	20 884 \$
Quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises	3 428	3 293	3 430	2 961	2 564
Amortissement des charges de financement différées	(604)	(641)	(622)	(654)	(675)
Charge d'intérêts ajustée [2]	23 489 \$	23 652 \$	23 572 \$	22 930 \$	22 773 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/ juste valeur brute) ¹⁾ [4]	2 448 384 \$	2 421 240 \$	2 383 231 \$	2 359 458 \$	2 463 882 \$
Ratio de couverture des intérêts {[1]/[2]}	3,41 x	2,95 x	3,24 x	3,26 x	3,32 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs {[4]/[3]}	8,13 x	8,17 x	7,96 x	8,02 x	8,50 x

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

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Crombie quant aux résultats futurs de Crombie, à sa performance, à ses réalisations, à ses perspectives et à ses occasions d'affaires. Dans la mesure du possible, des termes et des expressions comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres termes et expressions similaires font ressortir les énoncés prospectifs. Ces énoncés reflètent des opinions actuelles et ils sont fondés sur l'information dont la direction de Crombie dispose actuellement. Les énoncés prospectifs comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus. Une série de facteurs, y compris ceux mentionnés dans le rapport de gestion annuel de 2022, sous la rubrique « Gestion des risques » et dans la notice annuelle de l'exercice clos le 31 décembre 2022, sous la rubrique « Risques », peuvent faire en sorte que les résultats réels, la performance réelle, les réalisations réelles et les perspectives ou occasions d'affaires réelles soient très différents des résultats mentionnés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces facteurs doivent être sérieusement pris en compte, et le lecteur ne doit pas se fier aux énoncés prospectifs de manière excessive. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Crombie se concrétiseront et Crombie ne peut garantir que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

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

À propos du FPI Crombie

Crombie investit dans des biens immobiliers qui rehaussent les milieux où ils se trouvent et qui permettent une croissance durable à long terme. Le portefeuille de Crombie, qui est l'un des principaux propriétaires, exploitants et promoteurs d'immeubles de qualité au pays, est composé d'immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, d'immeubles industriels à vocation commerciale et d'immeubles résidentiels à usage mixte situés dans les principales villes et banlieues du Canada. Au 30 septembre 2023, le portefeuille de Crombie était composé de 294 immeubles productifs représentant environ 18,7 millions de pieds carrés, et d'un carnet de commandes de futurs projets d'aménagement bien garni. Pour obtenir plus de renseignements sur Crombie, consultez www.crombie.ca.

Relations avec les médias

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

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