

Le FPI Crombie annonce ses résultats du deuxième trimestre de 2024

Solide performance soutenue par un portefeuille de grande qualité et une situation financière robuste

Le 7 août 2024

New Glasgow (Nouvelle-Écosse) – Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») (TSX : CRR.UN) a annoncé aujourd'hui ses résultats du deuxième trimestre clos le 30 juin 2024. La direction tiendra une conférence téléphonique pour discuter des résultats à 12 h (HAE) le 8 août 2024.

« Crombie a affiché une solide performance financière et opérationnelle ce trimestre, notamment une augmentation de 3,4 % du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, de saines marges de reconductions de 9,6 % et une croissance normalisée des FPAE par part de 6,7 %, a déclaré Mark Holly, président et chef de la direction. Nous continuons de nous concentrer stratégiquement sur la création de valeur, notre solide situation financière et une approche prudente en matière de répartition du capital, tout en faisant progresser nos initiatives clés. Au cours du deuxième trimestre, la mention de notre notation a été changée pour « tendance positive, nous avons effectué des acquisitions et des cessions et nous avons investi dans notre programme d'aménagement, ce qui nous a permis de dégager une valeur intrinsèque et une croissance dans l'ensemble de notre portefeuille de propriétés ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. »

SOMMAIRE DU DEUXIÈME TRIMESTRE

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

Faits saillants de l'exploitation

- Taux d'occupation réservée de 96,4 % et taux d'occupation financier de 95,9 %, ce qui est stable par rapport au deuxième trimestre de 2023
- Reconductions de baux visant 293 000 pieds carrés à des tarifs majorés de 9,6 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance
 - Augmentation de 11,8 % selon le loyer moyen pondéré au cours de la durée du bail reconduit
- Acquisition d'une propriété ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, qui a permis d'ajouter 48 000 pieds carrés de superficie locative brute, pour un prix d'achat total de 9 880 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction
- Cession d'un immeuble commercial de 15 000 pieds carrés, situé dans un des grands marchés urbains (VECTOM), pour un produit brut de 13 000 \$
- Investissement de 24 937 \$ dans le programme de modernisation de projets d'aménagement moins importants
- Publication du rapport annuel sur les facteurs ESG traitant des priorités, des initiatives et des réalisations

Faits saillants financiers

- La tendance attribuée par Morningstar DBRS passe de BBB (faible) stable à BBB (faible) positive

	Trimestres clos les 30 juin			
	2024	2023	Écart (en \$)	Écart (en %)
Produits tirés des immeubles ¹⁾	116 361 \$	112 865 \$	3 496 \$	3,1 %
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	2 106 \$	2 046 \$	60 \$	2,9 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	29 347 \$	19 557 \$	9 790 \$	50,1 %
FPAE ²⁾ par part – de base	0,32 \$	0,26 \$	0,06 \$	23,1 %
FPAEA ²⁾ par part – de base	0,28 \$	0,22 \$	0,06 \$	27,3 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ²⁾	78 303 \$	75 693 \$	2 610 \$	3,4 %
Liquidités disponibles	706 717 \$	614 072 \$	92 645 \$	15,1 %
Ratio dette/juste valeur brute ^{2), 3)}	42,6 %	42,3 %		0,3 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^{2), 3)}	7,68 x	8,17 x	-0,49 x	(6,0) %

1) Les produits tirés des immeubles pour le trimestre clos le 30 juin 2023 ont été augmentés de 4 898 \$ pour refléter un changement dans la présentation des impôts fonciers recouvrables de certains immeubles pour lesquels un locataire paie les impôts fonciers au nom de Crombie.

2) La direction utilise des mesures financières non conformes aux PCGR pour évaluer la performance financière de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR et mises en garde » ci-après pour un rapprochement des FPAE, 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.

3) 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 juin 2024 et aux états financiers consolidés et notes annexes des trimestres clos le 30 juin 2024 et le 30 juin 2023. Nos résultats détaillés peuvent être consultés aux adresses www.crombie.ca et www.sedarplus.ca.

Données sur l'exploitation

	30 juin 2024	30 juin 2023
Nombre d'immeubles de placement ¹⁾	295	293
Superficie locative brute ²⁾	18 750 000	18 625 000
Taux d'occupation financier ³⁾	95,9 %	95,9 %
Taux d'occupation réservée ⁴⁾	96,4 %	96,4 %
Nombre total d'immeubles compte tenu des coentreprises ⁵⁾	304	305
Superficie locative brute compte tenu des coentreprises	19 280 000	19 155 000

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 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.

5) Compte tenu des immeubles en cours d'aménagement.

Le taux d'occupation réservée de 96,4 % enregistré comprend des locaux réservés couvrant une superficie de 89 000 pieds carrés pour le trimestre. Le marché VECTOM et les Marchés principaux représentent 51 000 pieds carrés de superficie réservée, dont 31 000 pieds carrés pour un locataire commercial dans les Marchés principaux.

Les nouveaux baux ont fait augmenter la superficie occupée de 122 000 pieds carrés au 30 juin 2024, à un tarif moyen pour la première année de 25,61 \$ le pied carré.

Les reconductions de baux au deuxième trimestre de 2024 ont visé une superficie de 293 000 pieds carrés et étaient assorties d'une hausse de 9,6 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance. Les reconductions de baux visant une superficie de 291 000 pieds carrés de locaux commerciaux assorties d'une hausse de 9,6 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance ont été le principal facteur de croissance des reconductions. Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pondéré pour la durée des reconductions, Crombie a enregistré une hausse de 11,8 % pour le trimestre clos le 30 juin 2024.

Données financières

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2024	2023	Écart (en \$)	Écart (en %)	2024	2023	Écart (en \$)	Écart (en %)
Résultat net tiré des immeubles ¹⁾	74 888 \$	71 442 \$	3 446 \$	4,8 %	148 529 \$	140 090 \$	8 439 \$	6,0 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	29 347 \$	19 557 \$	9 790 \$	50,1 %	55 552 \$	44 730 \$	10 822 \$	24,2 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	78 303 \$	75 693 \$	2 610 \$	3,4 %	154 835 \$	149 834 \$	5 001 \$	3,3 %
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ¹⁾								
De base	57 880 \$	46 068 \$	11 812 \$	25,6 %	112 748 \$	98 903 \$	13 845 \$	14,0 %
Par part – de base	0,32 \$	0,26 \$	0,06 \$	23,1 %	0,62 \$	0,55 \$	0,07 \$	12,7 %
Ratio de distribution ¹⁾	70,1 %	86,7 %		(16,6) %	71,8 %	80,6 %		(8,8) %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ¹⁾								
De base	50 317 \$	39 118 \$	11 199 \$	28,6 %	97 264 \$	85 027 \$	12 237 \$	14,4 %
Par part – de base	0,28 \$	0,22 \$	0,06 \$	27,3 %	0,53 \$	0,48 \$	0,05 \$	10,4 %
Ratio de distribution ¹⁾	80,6 %	102,1 %		(21,5) %	83,2 %	93,7 %		(10,5) %

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 « Mesures non conformes aux PCGR et mises en gardes » 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.

Résultats du deuxième trimestre de 2024 et cumul annuel

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

L'augmentation du résultat d'exploitation pour le deuxième trimestre est principalement attribuable à la diminution des frais généraux et d'administration en raison de la baisse des coûts de transition du personnel par rapport au trimestre correspondant de 2023. Le profit sur la cession d'immeubles de placement, l'augmentation des produits tirés des immeubles liée aux reconductions, à la hausse des loyers contractuels, aux nouveaux contrats de location et aux projets d'aménagement achevés récemment, ainsi que la hausse des produits tirés des activités de location des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont contribué également à l'augmentation du résultat d'exploitation. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par la hausse des charges d'intérêts, la perte de valeur d'un immeuble de placement et la hausse de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

L'augmentation depuis le début de l'exercice s'explique par les facteurs mentionnés ci-dessus, à l'exception du bénéfice lié aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la baisse du bénéfice lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence en raison de la vente de terrains au sein d'une coentreprise en 2023 et de la hausse de la dotation aux amortissements, en plus des facteurs mentionnés pour le trimestre.

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie

L'augmentation des produits tirés des immeubles découlant des reconductions, des hausses de loyers contractuels et des nouveaux baux explique essentiellement l'augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre et le semestre.

FPAE

L'augmentation des FPAE est principalement attribuable à la baisse des frais généraux et frais d'administration découlant de la diminution des coûts de transition du personnel par rapport au trimestre correspondant de 2023. L'augmentation des produits tirés des immeubles découlant des projets d'aménagement achevés récemment, des reconductions, des hausses de loyers contractuels et des nouvelles locations, ainsi que l'augmentation des produits liée aux activités de location des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont également contribué à l'accroissement des FPAE au cours du trimestre. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'augmentation des charges d'intérêts.

L'augmentation depuis le début de l'exercice est attribuable aux facteurs mentionnés ci-dessus, à l'exception du bénéfice lié aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la baisse du bénéfice lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence depuis le début de l'exercice en raison de la vente de terrains au sein d'une coentreprise en 2023 en plus de la hausse des charges d'intérêts mentionnée pour le trimestre.

Pour le deuxième trimestre de 2024, les FPAE par part, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$, se sont établis à 0,32 \$ pour le trimestre et à 0,62 \$ en cumul annuel, en hausse de 6,7 % et de 5,1 %, respectivement, par rapport à 2023 (0,30 \$ pour le trimestre et 0,59 \$ en cumul annuel, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 7 172 \$ pour le deuxième trimestre de 2023).

FPAEA

Les FPAEA ont augmenté au cours du trimestre en raison principalement de la baisse des frais généraux et frais d'administration découlant de la diminution des coûts de transition du personnel par rapport au trimestre correspondant de 2023, de l'augmentation des produits tirés des immeubles découlant des projets d'aménagement achevés récemment, des reconductions, des hausses de loyers contractuels et des nouvelles locations, ainsi que de l'augmentation des produits tirés des activités de location des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'augmentation des charges d'intérêts.

L'augmentation des FPAEA depuis le début de l'exercice s'explique par les facteurs mentionnés ci-dessus, à l'exception du bénéfice tiré des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la baisse du bénéfice tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence depuis le début de l'exercice en raison de la vente de terrains au sein d'une coentreprise en 2023, en plus de la hausse des charges d'intérêts mentionnée pour le trimestre.

Pour le deuxième trimestre de 2024, les FPAEA par part, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$, se sont établis à 0,28 \$ pour le trimestre et à 0,54 \$ pour le semestre, soit une augmentation de 7,7 % et de 3,8 %, respectivement, par rapport à 2023 (0,26 \$ pour le trimestre et 0,52 \$ pour le semestre, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 7 172 \$ pour le deuxième trimestre de 2023).

Données sur la situation financière

	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 687 000 \$	2 608 000 \$	2 488 000 \$
Liquidités disponibles ²⁾	706 717 \$	583 770 \$	614 072 \$
Ratio dette/valeur comptable brute – méthode de la valeur d'acquisition ³⁾	45,1 %	45,2 %	45,2 %
Ratio dette/juste valeur brute ^{4), 5)}	42,6 %	43,0 %	42,3 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁶⁾	4,2 %	4,1 %	4,0 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^{4), 5)}	7,68 x	8,03 x	8,17 x
Ratio de couverture des intérêts ^{4), 5)}	3,47 x	3,06 x	2,95 x

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

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

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

4) La direction utilise des mesures financières non conformes aux PCGR pour évaluer la performance financière de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR et mises en garde » 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.

5) Se reporter à la rubrique « Données sur la dette » du rapport de gestion.

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

Optimisation du portefeuille

Notre programme d'aménagement compte deux catégories : les aménagements importants, projets dont le coût total d'achèvement estimé est supérieur à 50 000 \$, et les aménagements moins importants, dont le coût d'achèvement total estimé est inférieur à 50 000 \$.

Aménagements importants

Crombie a actuellement un projet d'aménagement important en cours, The Marlstone, un projet de 291 unités résidentielles locatives situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, dont la construction est en cours. Les travaux de démolition et de modernisation du bâtiment existant ont commencé en mai 2023 et la construction progresse à un bon rythme. L'achèvement du projet est prévu pour le premier semestre de 2026.

Aménagements moins importants

Les projets d'aménagement moins importants sont des projets générateurs de revenus dont la durée est plus courte et qui représentent un risque global moindre que nos projets d'aménagement importants. Ces projets ont la capacité de créer de la valeur tout en améliorant la qualité globale du portefeuille.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des aménagements moins importants en cours du portefeuille de Crombie au 30 juin 2024.

Type	Nombre de projets	SLB à l'achèvement	Quote-part de Crombie	
			Total des coûts estimatifs	Coûts estimatifs pour l'achèvement ²⁾
Densification de l'utilisation des terrains, réaménagements et autres	3	54 000	35 352 \$	26 000 \$
Modernisations ¹⁾	78	—	26 437	—
Total des projets d'aménagement moins importants	81	54 000	61 789 \$	26 000 \$

1) Les projets de modernisation s'entendent des investissements visant à moderniser ou à rénover des immeubles de Crombie ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024, les dépenses liées aux travaux de modernisation achevés se sont chiffrées à 24 937 \$ et à 26 437 \$, respectivement (5 900 \$ et 12 807 \$, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023).

2) Les coûts estimatifs d'achèvement reflètent les projets approuvés en cours. Ils ne comprennent pas les projets futurs éventuels pour lesquels les approbations n'ont pas encore été obtenues.

Conférence téléphonique et webdiffusion

Crombie fournira de plus amples précisions sur ses résultats du deuxième trimestre clos le 30 juin 2024 à l'occasion d'une conférence téléphonique qui aura lieu le jeudi 8 août 2024, à 12 h (HAE). En complément de la conférence téléphonique, une présentation sera accessible dans la section destinée aux investisseurs du 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/3XOd3ZW>. 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 15 août 2024 à minuit en composant le 416 764-8677 ou le 1 888 390-0541, puis le numéro de réservation 747814 #. Vous pouvez également y accéder à partir du site Web de Crombie pendant une période de 90 jours suivant la conférence.

Mesures non conformes aux PCGR et mises en garde

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 du semestre clos le 30 juin 2024.

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 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023 ¹⁾	Écart	2024	2023 ¹⁾	Écart
Produits tirés des immeubles	116 361 \$	112 865 \$	3 496 \$	234 970 \$	225 314 \$	9 656 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(41 473)	(41 423)	(50)	(86 441)	(85 224)	(1 217)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	74 888 \$	71 442 \$	3 446 \$	148 529 \$	140 090 \$	8 439 \$

1) Les produits tirés des immeubles et les charges d'exploitation liées aux immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ont été augmentés de 4 898 \$ et de 9 796 \$, respectivement, pour refléter un changement dans la présentation des impôts fonciers recouvrables de certains immeubles pour lesquels un locataire paie les impôts fonciers au nom de Crombie.

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 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	74 888 \$	71 442 \$	3 446 \$	148 529 \$	140 090 \$	8 439 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(1 395)	(838)	(557)	(2 892)	(2 143)	(749)
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie ¹⁾	7 121	5 357	1 764	13 839	12 149	1 690
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	80 614	75 961	4 653	159 476	150 096	9 380
REN tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	72	(6)	78	410	11	399
REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	2 239	274	1 965	4 231	251	3 980
REN tiré des immeubles acquis, cédés et en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	2 311	268	2 043	4 641	262	4 379
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	78 303 \$	75 693 \$	2 610 \$	154 835 \$	149 834 \$	5 001 \$

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 le semestre clos les 30 juin 2024 et 2023 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(10 154) \$	(18 847) \$	8 693 \$	(24 226) \$	(32 846) \$	8 620 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 121	5 357	1 764	13 839	12 149	1 690
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(2 163)	—	(2 163)	(2 163)	(111)	(2 052)
Perte de valeur d'immeubles de placement	2 000	—	2 000	2 000	—	2 000
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	19 595	19 115	480	39 233	38 184	1 049
Ajustements au titre des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 232	1 015	217	2 495	2 272	223
Versements de capital liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	60	58	2	119	115	4
Frais de location interne	688	966	(278)	1 673	1 564	109
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	40 564	39 921	643	80 963	79 696	1 267
Variation de la juste valeur des instruments financiers ¹⁾	(1 063)	(1 517)	454	(1 185)	(2 120)	935
FPAE établis d'après les recommandations de la REALPAC	57 880 \$	46 068 \$	11 812 \$	112 748 \$	98 903 \$	13 845 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	182 186	179 309	2 877	181 818	178 991	2 827
FPAE par part – de base	0,32 \$	0,26 \$	0,06 \$	0,62 \$	0,55 \$	0,07 \$
Ratio de distribution des FPAE (en %)	70,1 %	86,7 %	(16,6) %	71,8 %	80,6 %	(8,8) %

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 semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
FPAEA établis d'après les recommandations de la REALPAC	57 880 \$	46 068 \$	11 812 \$	112 748 \$	98 903 \$	13 845 \$
Ajouter (déduire) :						
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(1 395)	(838)	(557)	(2 892)	(2 143)	(749)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire pris en compte dans le bénéfice (la perte) lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	36	36	—	115	156	(41)
Frais de location interne	(688)	(966)	278	(1 673)	(1 564)	(109)
Dépenses d'entretien au pied carré	(5 516)	(5 182)	(334)	(11 034)	(10 325)	(709)
FPAEA établis d'après les recommandations de la REALPAC	50 317 \$	39 118 \$	11 199 \$	97 264 \$	85 027 \$	12 237 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	182 186	179 309	2 877	181 818	178 991	2 827
FPAEA par part – de base	0,28 \$	0,22 \$	0,06 \$	0,53 \$	0,48 \$	0,05 \$
Ratio de distribution des FPAEA (en %)	80,6 %	102,1 %	(21,5) %	83,2 %	93,7 %	(10,5) %

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

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, respectivement, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits. Durant la phase de préparation des immeubles en vue de leur réaménagement, Crombie évalue également les progrès réalisés à chaque immeuble jusqu'au moment de l'obtention des autorisations pour déterminer leur juste valeur.

	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe	774 534 \$	838 957 \$	823 462 \$
Billets de premier rang non garantis	1 375 000	1 175 000	1 175 000
Facilité de crédit non renouvelable non garantie	—	93 297	61 020
Facilité de crédit renouvelable	7 997	47 591	52 491
Facilité de crédit d'une entreprise commune	3 503	3 503	3 292
Facilité de crédit bilatérale	10 000	—	—
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ^{1), 2)}	276 397	274 115	270 985
Obligations locatives	35 872	36 292	34 990
Dette ajustée	2 483 303 \$	2 468 755 \$	2 421 240 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 236 000 \$	5 096 000 \$	5 123 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise, à la juste valeur ²⁾	452 000	472 500	447 500
Autres actifs, au coût ³⁾	97 794	136 081	114 223
Quote-part revenant à Crombie des autres actifs, au coût, détenus dans des coentreprises ^{2), 3), 4)}	27 994	26 214	27 633
Trésorerie et équivalents de trésorerie	—	—	231
Quote-part revenant à Crombie de la trésorerie et des équivalents de trésorerie détenus dans des coentreprises ²⁾	4 924	3 004	1 213
Charges de financement différées	7 861	7 560	7 930
Juste valeur brute	5 826 573 \$	5 741 359 \$	5 721 730 \$
Ratio dette/juste valeur brute	42,6 %	43,0 %	42,3 %

1) Comprend la quote-part de Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe, des emprunts pour construction à taux variable, 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) Exclut les avantages incitatifs accordés aux locataires, le cumul des amortissements et les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.

4) Inclut 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 ajusté présenté par d'autres entités.

Pour calculer le BAIIA ajusté, Crombie tient compte de sa quote-part des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises, mais ne tient pas compte de sa quote-part de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires dans des coentreprises. Le calcul du ratio de couverture des intérêts tient aussi compte de la quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation et des remboursements de la dette des coentreprises.

	Trimestres clos les		
	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	29 347 \$	26 295 \$	19 557 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 121	6 529	5 357
Profit à la cession d'immeubles de placement	(2 163)	—	—
Perte de valeur d'immeubles de placement	2 000	—	—
Dotation aux amortissements	19 961	20 087	19 494
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 182	23 839	21 000
(Bénéfice) perte lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	230	980	1 425
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	5 212	7 222	4 144
Quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires des coentreprises	73	—	—
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(1 368)	(3 684)	(1 231)
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	(65)	(23)	(54)
Impôts exigibles	—	6	—
BAIIA ajusté [1]	82 530 \$	81 251 \$	69 692 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs [3]	323 519 \$	307 356 \$	296 508 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 182 \$	23 839 \$	21 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises	2 558	3 279	3 293
Amortissement des charges de financement différées	(600)	(588)	(641)
Quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des charges de financement différées des coentreprises	(322)	—	—
Charges d'intérêts ajustées [2]	23 818 \$	26 530 \$	23 652 \$
Solde de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute)¹⁾ [4]	2 483 303 \$	2 468 755 \$	2 421 240 \$
Ratio de couverture des intérêts {[1]/[2]}	3,47 x	3,06 x	2,95 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs {[4]/[3]}	7,68 x	8,03 x	8,17 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 2023, sous la rubrique « Gestion des risques » et dans la notice annuelle de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sous la rubrique « Risks » (en anglais seulement), 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 et le coût d'aménagement prévus qui pourraient 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.

Les notations de crédit ne constituent pas des recommandations d'acheter, de conserver ou de vendre des titres de Crombie. Les notations peuvent ne pas rendre compte de tous les risques associés à un investissement dans les titres de Crombie. Toute notation de Crombie et de ses titres de créance représente une évaluation de la capacité de Crombie à s'acquitter de ses obligations en général. Les variations réelles ou prévues des notations ont donc généralement une incidence sur la valeur de marché et la liquidité de ces titres. Rien ne garantit qu'une notation attribuée à Crombie et à ses titres de créance demeurera inchangée pendant une période donnée, ni qu'une notation ne sera pas abaissée ou retirée par l'agence de notation l'ayant attribuée.

À propos du FPI Crombie

Crombie investit dans des biens immobiliers dans le but d'enrichir les collectivités en créant aujourd'hui des espaces et des valeurs qui influenceront favorablement l'avenir. Le portefeuille de Crombie, qui est l'un des principaux propriétaires, exploitants et promoteurs d'actifs immobiliers de qualité au pays, est composé principalement d'immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, d'immeubles industriels à vocation commerciale et d'immeubles résidentiels à usage mixte. Au 30 juin 2024, le portefeuille de Crombie était composé de 304 immeubles représentant environ 19,3 millions de pieds carrés, compte tenu de la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, et d'un carnet de commandes de futurs projets d'aménagements bien garni. Pour obtenir plus de renseignements sur Crombie, consultez www.crombie.ca.

Relations avec les médias

Kara Cameron, CPA, CA, chef des finances par intérim, FPI Crombie, 902 755-8100

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