

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés résumés intermédiaires
30 juin 2024

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés résumés intermédiaires	1
États consolidés résumés intermédiaires du résultat global	2
États consolidés résumés intermédiaires des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts	3
États consolidés résumés intermédiaires 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 juin 2024	31 décembre 2023
Actif			
Actif non courant			
Immeubles de placement	3	3 658 075 \$	3 624 457 \$
Participation dans des coentreprises	4	31 446	30 778
Autres actifs	5	415 202	444 173
		4 104 723	4 099 408
Actif courant			
Autres actifs	5	59 705	49 160
Total de l'actif		4 164 428	4 148 568
Passif			
Passif non courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	7	637 992	617 717
Facilités de crédit	7	17 653	140 888
Billets de premier rang non garantis	8	1 197 148	1 171 769
Obligations au titre des avantages du personnel		7 563	7 434
Fournisseurs et autres créditeurs	9	18 868	20 966
Obligations locatives	21	33 222	35 351
		1 912 446	1 994 125
Passif courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	7	133 012	216 911
Facilités de crédit	7	3 228	3 503
Billets de premier rang non garantis	8	174 140	—
Obligations au titre des avantages du personnel		327	327
Fournisseurs et autres créditeurs	9	119 273	108 048
Obligations locatives	21	2 650	941
		432 630	329 730
Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		2 345 076	2 323 855
Actif net attribuable aux porteurs de parts		1 819 352 \$	1 824 713 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts de FPI Crombie		1 078 370 \$	1 081 631 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		740 982	743 082
		1 819 352 \$	1 824 713 \$
Engagements, éventualités et garanties	22		
Événements postérieurs à la date de clôture	23		

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2024	2023 ¹⁾	2024	2023 ¹⁾
Produits tirés des immeubles	10	116 361 \$	112 865 \$	234 970 \$	225 314 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	11	2 106	2 046	2 855	2 046
Charges d'exploitation liées aux immeubles	12	(41 473)	(41 423)	(86 441)	(85 224)
Profit sur la cession d'immeubles de placement	3	2 163	—	2 163	111
Perte de valeur d'immeubles de placement	3	(2 000)	—	(2 000)	—
Dotation aux amortissements	3, 5	(19 961)	(19 494)	(39 975)	(38 914)
Frais généraux et frais d'administration	14	(5 437)	(12 012)	(10 184)	(17 087)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	15	(22 182)	(21 000)	(44 465)	(41 764)
Bénéfice (perte) lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	(230)	(1 425)	(1 371)	248
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		29 347	19 557	55 552	44 730
Distributions aux porteurs de parts		(40 564)	(39 921)	(80 963)	(79 696)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	14	1 063	1 517	1 185	2 120
		(39 501)	(38 404)	(79 778)	(77 576)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(10 154)	(18 847)	(24 226)	(32 846)
Autres éléments du résultat global					
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans 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	19	(336)	1 588	409	540
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie	19	(251)	476	(789)	(517)
Autres éléments du résultat global		(587)	2 064	(380)	23
Résultat global		(10 741) \$	(16 783) \$	(24 606) \$	(32 823) \$

- 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, en raison d'un changement dans la présentation des impôts fonciers recouvrables de certains immeubles pour lesquels un locataire paie les impôts fonciers au nom de Crombie.

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 16)	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 2024	2 233 731 \$	(415 426) \$	6 408 \$	1 824 713 \$	1 081 631 \$	743 082 \$
Résultat global	—	(24 226)	(380)	(24 606)	(14 526)	(10 080)
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	19 245	—	—	19 245	11 265	7 980
Solde au 30 juin 2024	2 252 976 \$	(439 652) \$	6 028 \$	1 819 352 \$	1 078 370 \$	740 982 \$

	Parts de FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B (note 16)	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	—	(32 846)	23	(32 823)	(19 379)	(13 444)
Parts émises aux termes du RRD	18 890	—	—	18 890	11 057	7 833
Solde au 30 juin 2023	2 214 930 \$	(388 994) \$	10 671 \$	1 836 607 \$	1 088 748 \$	747 859 \$

Voir les notes annexes.

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

		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	Note	2024	2023 ¹⁾	2024	2023 ¹⁾
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(10 154) \$	(18 847) \$	(24 226) \$	(32 846) \$
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires		(12 173)	(11 803)	(15 769)	(22 915)
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation	17	24 691	23 921	50 945	46 441
Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie	17	(32 966)	(23 410)	(24 412)	(17 064)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	15	22 182	21 000	44 465	41 764
Distributions aux porteurs de parts		40 564	39 921	80 963	79 696
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		32 144	30 782	111 966	95 076
Activités de financement					
Émission de prêts hypothécaires	7	1 540	660	32 967	48 660
Charges financières – autres		(340)	(278)	(1 455)	(1 349)
Remboursement d'emprunts hypothécaires – capital		(6 927)	(8 357)	(14 449)	(17 398)
Remboursement d'emprunts hypothécaires – échéance	7	(1 438)	(61 569)	(82 955)	(126 332)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	15	(13 005)	(14 371)	(40 072)	(38 242)
Acompte (remboursement) sur facilités de crédit à taux variable		17 997	113 511	(122 891)	(36 489)
Acompte (remboursement) sur facilités de crédit d'entreprise commune	7	73	(7 078)	—	(6 972)
Émission de billets non garantis de premier rang	8	—	—	200 000	200 000
Distributions en trésorerie aux porteurs de parts		(30 827)	(30 196)	(61 608)	(60 712)
Paielements au titre des obligations locatives		(234)	(244)	(475)	(461)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(33 161)	(7 922)	(90 938)	(39 295)
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		(10 983)	(9 894)	(10 983)	(28 646)
Ajouts aux immeubles de placement		(11 028)	(26 893)	(24 730)	(40 622)
Ajouts aux coûts préalables à l'aménagement		—	2 334	—	3 129
Produit de la cession d'immeubles de placement		6 218	—	6 218	—
Apports aux coentreprises	4	(817)	—	(2 555)	—
Distributions des coentreprises	4	395	3 528	925	5 605
Ajouts aux agencements et au matériel informatique		(519)	(38)	(600)	(98)
Ajouts aux charges de location différées		(56)	(287)	(303)	(696)
Recouvrement de créances à recevoir d'une partie liée	5	5 531	(429)	11 000	(339)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(11 259)	(31 679)	(21 028)	(61 667)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(12 276)	(8 819)	—	(5 886)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		12 276	9 050	—	6 117
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		— \$	231 \$	— \$	231 \$

1) Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et de financement pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés auparavant pour montrer les charges financières liées à l'exploitation après déduction des éléments sans effet sur la trésorerie.

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 semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 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 le semestre clos le 30 juin 2024 a été autorisée par le conseil des fiduciaires le 7 août 2024.

2) SOMMAIRE DES MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

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 2023.

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 2023.

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 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 résiduelle et la durée d'utilité des immeubles de placement et de leurs principaux composants afin de calculer l'amortissement.

iii) Évaluation des immeubles de placement

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant des qualifications professionnelles pertinentes et reconnues ainsi qu'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 capitalisation semestriels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, et reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net, afin d'arriver à l'évaluation de l'immeuble. Au 30 juin 2024, le calcul de la juste valeur par la direction a été mis à jour pour tenir compte des hypothèses actuelles du marché, notamment du résultat d'exploitation net, des taux de capitalisation du marché et des évaluations récentes fournies par des évaluateurs indépendants.

d) Modifications de normes comptables

Depuis le 1^{er} janvier 2024, Crombie applique les modifications d'IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »). Les modifications précisent comment classer les passifs dans le passif courant ou non courant. La modification est appliquée rétrospectivement à la date d'entrée en vigueur et n'a eu aucune incidence significative.

e) Futures modifications de normes comptables

L'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié une nouvelle norme, IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*. Cette norme remplacera IAS 1 et fournira une structure définie pour l'état du résultat net, exigera la présentation d'informations supplémentaires pour certaines mesures de performance du résultat net qui sont présentées hors des états financiers d'une entité et des précisions sur le regroupement et la ventilation. La nouvelle norme s'appliquera aux périodes de présentation de l'information ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027 et aux informations comparatives. La direction évalue actuellement l'incidence de cette norme future sur les états financiers consolidés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Immeubles productifs	3 516 262 \$	3 529 969 \$
Immeubles en cours d'aménagement	141 813	94 488
Total – Immeubles de placement	3 658 075 \$	3 624 457 \$

Immeubles productifs

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2024	1 157 300 \$	3 099 955 \$	75 320 \$	22 381 \$	4 354 956 \$
Acquisitions	1 064	8 636	1 283	—	10 983
Ajouts	5	6 672	—	281	6 958
Radiation d'actifs entièrement amortis	—	(5 014)	(2 380)	(1 299)	(8 693)
Transfert à partir des autres actifs (note 5) ¹⁾	—	3 814	—	—	3 814
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6)	(1 766)	(8 752)	(230)	—	(10 748)
Reclassement depuis les immeubles en cours d'aménagement	1 121	15 231	—	—	16 352
Solde au 30 juin 2024	1 157 724	3 120 542	73 993	21 363	4 373 622
Cumul des amortissements et pertes de valeur					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2024	10 738	771 287	37 133	5 829	824 987
Dotation aux amortissements	158	35 800	2 260	1 015	39 233
Perte de valeur	—	2 000	—	—	2 000
Radiation d'actifs entièrement amortis	—	(5 014)	(2 380)	(1 299)	(8 693)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6)	—	(50)	(117)	—	(167)
Solde au 30 juin 2024	10 896	804 023	36 896	5 545	857 360
Valeur comptable nette au 30 juin 2024	1 146 828 \$	2 316 519 \$	37 097 \$	15 818 \$	3 516 262 \$

1) Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a transféré des coûts préalables à l'aménagement de 3 814 \$ aux immeubles de placement. Ces coûts étaient auparavant présentés à titre de charges payées d'avance et acomptes dans les autres actifs (note 5).

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre de droits d'utilisation de 16 598 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 1 741 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2024, Crombie a comptabilisé une perte de valeur totalisant 2 000 \$ sur un immeuble commercial. Cette perte de valeur résulte de l'inoccupation de l'immeuble. La perte de valeur est évaluée pour chaque immeuble et correspond à l'excédent de la valeur comptable, établie selon la méthode du coût, sur la valeur recouvrable de chaque immeuble. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre l'avantage économique tiré de l'utilisation continue du bien et le prix de vente diminué des coûts de la vente. Il a été établi que la valeur recouvrable correspondait à l'avantage économique tiré de l'utilisation continue du bien. Pour calculer l'avantage tiré de l'utilisation continue du bien, Crombie a utilisé la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimatifs, déterminée au moyen d'un taux d'actualisation fondé sur le risque associé à l'immeuble.

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

30 juin 2024

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Immeubles	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2024	56 637 \$	37 851 \$	94 488 \$
Ajouts	2 192	15 699	17 891
Transfert à partir des autres actifs (note 5) ¹⁾	34 510	11 276	45 786
Reclassement dans les immeubles productifs	(1 121)	(15 231)	(16 352)
Solde au 30 juin 2024	92 218 \$	49 595 \$	141 813 \$

1) Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a transféré des coûts préalables à l'aménagement de 45 786 \$ aux immeubles en cours d'aménagement. Ces coûts étaient auparavant présentés à titre de charges payées d'avance et acomptes dans les autres actifs (note 5).

Juste valeur

Au 30 juin 2024, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 1 195 194 \$ à leur valeur comptable (1 109 289 \$ au 31 décembre 2023). 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 juin 2024	5 236 000 \$	4 040 806 \$
31 décembre 2023	5 096 000 \$	3 986 711 \$

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

	Note	30 juin 2024	31 décembre 2023
Immeubles productifs	3	3 516 262 \$	3 529 969 \$
Immeubles en cours d'aménagement	3	141 813	94 488
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	5	106 645	103 753
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	276 086	258 501
Valeur comptable totale		4 040 806 \$	3 986 711 \$

Crombie a utilisé le taux de capitalisation moyen pondéré suivant pour évaluer les 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 juin 2024	31 décembre 2023
Taux de capitalisation moyen pondéré	6,13 %	6,12 %

Sensibilité de la juste valeur

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué et du résultat d'exploitation net au 30 juin 2024 donnerait lieu à une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

Variation du taux de capitalisation	Variation du résultat d'exploitation net						
	(15 000) \$	(10 000) \$	(5 000) \$	— \$	5 000 \$	10 000 \$	15 000 \$
(0,75) %	468 000 \$	550 000 \$	631 000 \$	713 000 \$	795 000 \$	876 000 \$	958 000 \$
(0,50) %	208 000 \$	290 000 \$	371 000 \$	453 000 \$	535 000 \$	616 000 \$	698 000 \$
(0,25) %	(28 000) \$	54 000 \$	135 000 \$	217 000 \$	299 000 \$	380 000 \$	462 000 \$
— %	(245 000) \$	(163 000) \$	(82 000) \$	— \$	82 000 \$	163 000 \$	245 000 \$
0,25 %	(444 000) \$	(362 000) \$	(281 000) \$	(199 000) \$	(117 000) \$	(36 000) \$	46 000 \$
0,50 %	(627 000) \$	(545 000) \$	(464 000) \$	(382 000) \$	(300 000) \$	(219 000) \$	(137 000) \$
0,75 %	(797 000) \$	(715 000) \$	(634 000) \$	(552 000) \$	(470 000) \$	(389 000) \$	(307 000) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

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 (cédés)	Superficie approximative en pieds carrés	Prix d'acquisition (de cession) initial ¹⁾
30 avril 2024	Tiers	(1)	(15 000) \$	(13 000) \$
24 juin 2024	Tiers	1	48 000 \$	9 880 \$

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

Immeubles de placement cédés

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Produit brut	13 000 \$	— \$	13 000 \$	— \$
Coûts de la vente	(532)	—	(532)	—
	12 468	—	12 468	—
Valeur comptable décomptabilisée				
Terrains	(1 766)	—	(1 766)	—
Immeubles	(8 295)	—	(8 295)	—
Immobilisations incorporelles	(113)	—	(113)	—
Comptabilisation de profits différés	—	—	—	113
Provisions	(131)	—	(131)	(2)
Total – Profit à la cession	2 163 \$	— \$	2 163 \$	111 \$

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 juin 2024		31 décembre 2023	
	Nombre de copropriétés	Participation	Nombre de copropriétés	Participation
Immeubles commerciaux	59	11 % - 50 %	60	11 % - 50 %
Immeubles industriels à vocation commerciale	3	50 %	3	50 %
Total des immeubles détenus en copropriété	62		63	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

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 juin 2024	31 décembre 2023
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 %	50,0 %
Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership	50,0 %	50,0 %

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

	30 juin 2024					31 décembre 2023				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total
Actif non courant	179 233 \$	252 351 \$	111 650 \$	42 273 \$	585 507 \$	184 015 \$	256 271 \$	112 446 \$	39 220 \$	591 952 \$
Actif courant	13 970	4 530	10 784	3 947	33 231	13 610	2 650	10 932	4 719	31 911
Passif non courant	(198 615)	(240 727)	(101 509)	(27 065)	(567 916)	(206 275)	—	(104 000)	(26 477)	(336 752)
Passif courant	(6 575)	(2 358)	(3 375)	(2 081)	(14 389)	(3 864)	(241 208)	(3 033)	(3 329)	(251 434)
Actif net	(11 987)	13 796	17 550	17 074	36 433	(12 514)	17 713	16 345	14 133	35 677
Participation à 50 % de Crombie	(5 994)	6 898	8 775	8 537	18 216	(6 257)	8 856	8 172	7 067	17 838
Éléments de rapprochement :										
Profit différé	(7 441)	—	—	—	(7 441)	(7 441)	—	—	(334)	(7 775)
Prêts à des sociétés en commandite	(6 000)	5 551	1 685	—	1 236	(6 000)	5 332	1 685	—	1 017
Profit sur les distributions	18 458	—	—	—	18 458	18 458	—	—	—	18 458
Pertes non comptabilisées	977	—	—	—	977	1 240	—	—	—	1 240
Participation de Crombie dans des coentreprises	— \$	12 449 \$	10 460 \$	8 537 \$	31 446 \$	— \$	14 188 \$	9 857 \$	6 733 \$	30 778 \$

	Trimestre clos le 30 juin 2024					Trimestre clos le 30 juin 2023				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total
Produits des activités ordinaires	3 266 \$	4 719 \$	2 254 \$	184 \$	10 423 \$	2 985 \$	2 905 \$	2 223 \$	175 \$	8 288 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(614)	(1 262)	(804)	(55)	(2 735)	(738)	(1 168)	(499)	(56)	(2 461)
Frais généraux et frais d'administration	(87)	(19)	(3)	(21)	(130)	(9)	(18)	(58)	(24)	(109)
Dotations aux amortissements	(728)	(1 095)	(480)	(14)	(2 317)	(581)	(1 009)	(466)	(14)	(2 070)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(1 252)	(3 031)	(825)	(8)	(5 116)	(1 744)	(3 974)	(835)	(33)	(6 586)
Résultat net	585 \$	(688) \$	142 \$	86 \$	125 \$	(87) \$	(3 264) \$	365 \$	48 \$	(2 938) \$
Quote-part de Crombie du bénéfice (de la perte) lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	— \$	(344) \$	71 \$	43 \$	(230) \$	— \$	(1 632) \$	183 \$	24 \$	(1 425) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

	Semestre clos le 30 juin 2024					Semestre clos le 30 juin 2023				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autre	Total
Produits des activités ordinaires	6 308 \$	8 875 \$	4 702 \$	373 \$	20 258 \$	5 828 \$	5 469 \$	4 398 \$	15 131 \$	30 826 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(1 318)	(2 861)	(1 665)	(125)	(5 969)	(1 456)	(2 230)	(1 080)	(8 034)	(12 800)
Frais généraux et frais d'administration	(94)	(48)	(44)	(53)	(239)	(49)	(113)	(58)	(102)	(322)
Dotation aux amortissements	(1 462)	(2 248)	(956)	(28)	(4 694)	(1 465)	(2 222)	(954)	(28)	(4 669)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(2 909)	(6 990)	(1 649)	(24)	(11 572)	(3 765)	(7 912)	(1 649)	(120)	(13 446)
Résultat net	525 \$	(3 272) \$	388 \$	143 \$	(2 216) \$	(907) \$	(7 008) \$	657 \$	6 847 \$	(411) \$
Quote-part de Crombie du bénéfice (de la perte) lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	— \$	(1 636) \$	194 \$	71 \$	(1 371) \$	— \$	(3 504) \$	329 \$	3 423 \$	248 \$

Le tableau qui suit présente les variations de la valeur comptable de la participation de Crombie dans des coentreprises pour le semestre et l'exercice clos les :

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	30 778 \$	40 397 \$
Apports	2 555	2 468
Distributions	(925)	(11 743)
Profit différé	—	595
Quote-part du résultat	(1 371)	144
Quote-part des autres éléments du résultat global	409	(1 083)
Solde de clôture	31 446 \$	30 778 \$

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 juin 2024	904 000 \$	553 263 \$
31 décembre 2023	945 000 \$	566 563 \$

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

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Immeubles productifs	511 904 \$	528 754 \$
Immeubles en cours d'aménagement	36 422	32 537
Loyers à recevoir selon le mode linéaire	681	862
Avantages incitatifs accordés aux locataires	4 256	4 410
Valeur comptable totale	553 263 \$	566 563 \$

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 des immeubles au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, respectivement, en fonction de l'utilisation actuelle de chaque immeuble en tant qu'immeuble productif ou en tant qu'immeuble en cours d'aménagement. Durant la phase de préparation des immeubles en vue de leur réaménagement, Crombie évalue également les progrès réalisés à chaque immeuble pour déterminer leur juste valeur. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée correspondre au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit pratiquement achevé. Au 30 juin 2024, 1600 Davie Limited Partnership, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient des immeubles productifs.

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

30 juin 2024

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

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Taux de capitalisation moyen pondéré	3,68 %	3,67 %

Sensibilité de la juste valeur

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué et du résultat d'exploitation net au 30 juin 2024 donnerait lieu à une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

Variation du taux de capitalisation	Variation du résultat d'exploitation net						
	(1 500) \$	(1 000) \$	(500) \$	— \$	500 \$	1 000 \$	1 500 \$
(0,75) %	187 000 \$	201 000 \$	214 000 \$	228 000 \$	242 000 \$	255 000 \$	269 000 \$
(0,50) %	96 000 \$	110 000 \$	123 000 \$	137 000 \$	151 000 \$	164 000 \$	178 000 \$
(0,25) %	20 000 \$	34 000 \$	47 000 \$	61 000 \$	75 000 \$	88 000 \$	102 000 \$
— %	(41 000) \$	(27 000) \$	(14 000) \$	— \$	14 000 \$	27 000 \$	41 000 \$
0,25 %	(102 000) \$	(88 000) \$	(75 000) \$	(61 000) \$	(47 000) \$	(34 000) \$	(20 000) \$
0,50 %	(151 000) \$	(137 000) \$	(124 000) \$	(110 000) \$	(96 000) \$	(83 000) \$	(69 000) \$
0,75 %	(194 000) \$	(180 000) \$	(167 000) \$	(153 000) \$	(139 000) \$	(126 000) \$	(112 000) \$

5) AUTRES ACTIFS

	30 juin 2024			31 décembre 2023		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Créances	18 440 \$	— \$	18 440 \$	18 605 \$	— \$	18 605 \$
Provision pour créances douteuses	(973)	—	(973)	(1 396)	—	(1 396)
Créances, montant net	17 467	—	17 467	17 209	—	17 209
Charges payées d'avance et acomptes ¹⁾	31 446	—	31 446	11 107	48 910	60 017
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	1 430	—	1 430	2 219	—	2 219
Autres immobilisations ^{2), 3)}	—	9 546	9 546	—	9 629	9 629
Montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	660	10 967	11 627	631	11 309	11 940
Loyers à recevoir selon le mode linéaire	—	106 645	106 645	—	103 753	103 753
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	276 086	276 086	—	258 501	258 501
Financement par le vendeur ⁴⁾	6 250	—	6 250	—	—	—
Montants à recevoir de parties liées	2 452	11 958	14 410	17 994	12 071	30 065
Total des autres actifs	59 705 \$	415 202 \$	474 907 \$	49 160 \$	444 173 \$	493 333 \$

- 1) Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a transféré 49 600 \$ dans les immeubles de placement et les immeubles en cours d'aménagement.
- 2) Pour le semestre clos le 30 juin 2024, l'amortissement des autres immobilisations s'est chiffré à 742 \$ (730 \$ au 30 juin 2023).
- 3) Les autres immobilisations comprennent les actifs liés au droit d'utilisation de 1 997 \$ (2 234 \$ au 31 décembre 2023) moins le cumul des amortissements de 1 543 \$ (1 372 \$ au 31 décembre 2023) lié aux contrats de location de bureaux et de véhicules.
- 4) Financement par le vendeur découlant de la cession d'un immeuble au deuxième trimestre de 2024, dont le remboursement est exigible six mois après la date de transaction à un taux d'intérêt de 5,0 %.

Avantages incitatifs accordés aux locataires

Solde au 1^{er} janvier 2024

Ajouts

Amortissement

Radiation d'actifs entièrement amortis

Solde au 30 juin 2024

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	374 468 \$	(115 967) \$	258 501 \$
Ajouts	31 424	—	31 424
Amortissement	—	(13 839)	(13 839)
Radiation d'actifs entièrement amortis	(9 912)	9 912	—
Solde au 30 juin 2024	395 980 \$	(119 894) \$	276 086 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

6) IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	— \$	— \$	— \$	— \$
Actifs transférés dans les actifs détenus en vue de la vente	1 766	8 702	113	10 581
Ajouts ¹⁾	—	(407)	—	(407)
Décomptabilisation par voie de cession	(1 766)	(8 295)	(113)	(10 174)
Valeur comptable nette au 30 juin 2024	— \$	— \$	— \$	— \$

1) Avant la cession, Crombie a reçu un remboursement de 407 \$ au titre de coûts d'aménagement engagés par le copropriétaire.

7) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 juin 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,70 % - 6,07 %	4,35 %	6,0 ans	774 534 \$	838 957 \$
Facilité de crédit non renouvelable non garantie			1,4 an	—	93 297
Facilité de crédit renouvelable			3,0 ans	7 997	47 591
Facilité de crédit d'entreprise commune II			0,3 an	3 503	3 503
Facilité de crédit bilatérale non garantie			2,0 ans	10 000	—
Charges de financement différées				(4 149)	(4 329)
Total de la dette relative aux immeubles de placement				791 885 \$	979 019 \$
Emprunts hypothécaires					
Partie non courante				637 992 \$	617 717 \$
Partie courante				133 012	216 911
Facilités de crédit				17 653	140 888
Partie non courante				3 228	3 503
Partie courante				791 885 \$	979 019 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des facilités de crédit utilisées				6,11 %	6,78 %

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 1 958 683 \$ au 30 juin 2024 (2 047 666 \$ au 31 décembre 2023) 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

Activité en matière d'emprunts hypothécaires

Semestre clos le	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée		Période d'amortissement en années	Produits (remboursements)
			Taux	Durée en années		
30 juin 2024	Nouveau	9	5,32 %	4,6	25,4	32 967 \$
	Remboursement	11	4,19 %			(82 955) \$

Au deuxième trimestre de 2024, en prévision de la cessation de la publication du taux CDOR (« Canadian Dollar Offered Rate »), toutes les facilités de crédit ont été modifiées de sorte que les emprunts aux termes de toutes les facilités de crédit peuvent prendre la forme d'une avance au taux préférentiel ou au taux moyen des opérations de pension à un jour (« Canadian Overnight Repo Rate Average » ou « taux CORRA »). La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie attribuée par Morningstar DBRS.

Facilité de crédit non renouvelable non garantie

La facilité de crédit non renouvelable non garantie a été modifiée au premier trimestre de 2024. 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 avance au taux préférentiel ou au taux CORRA, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été prorogée au deuxième trimestre de 2024. Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale non garantie est de 130 000 \$ et la facilité vient à échéance le 30 juin 2026. Crombie utilise la facilité de crédit 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 avance au taux préférentiel ou au taux CORRA, 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 attribuée par Morningstar DBRS.

8) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance ¹⁾	Taux d'intérêt contractuel	30 juin 2024	31 décembre 2023
Série E	31 janvier 2025	4,80 %	175 000 \$	175 000 \$
Série F	26 août 2026	3,68 %	200 000	200 000
Série G	21 juin 2027	3,92 %	150 000	150 000
Série H	31 mars 2028	2,69 %	150 000	150 000
Série I	9 octobre 2030	3,21 %	150 000	150 000
Série J	12 août 2031	3,13 %	150 000	150 000
Série K	28 septembre 2029	5,24 %	200 000	200 000
Série L	29 mars 2030	5,14 %	200 000	—
Charges de financement différées			(3 712)	(3 231)
Total des billets de premier rang non garantis			1 371 288 \$	1 171 769 \$
Non courant			1 197 148 \$	1 171 769 \$
Courant			174 140	—
			1 371 288 \$	1 171 769 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré			4,07 %	3,89 %

1) Au 30 juin 2024, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,2 ans (4,4 ans au 31 décembre 2023).

Le 6 mars 2024, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, des billets (de premier rang non garantis) de série L de 200 000 \$ qui arrivent à échéance le 29 mars 2030. Le prix des billets a été établi selon un taux d'intérêt contractuel de 5,14 %. Les intérêts sont payables en versements semestriels égaux le 29 septembre et le 29 mars.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

9) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	30 juin 2024			31 décembre 2023		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement	37 929 \$	— \$	37 929 \$	27 355 \$	— \$	27 355 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	29 051	—	29 051	33 524	—	33 524
Loyers payés d'avance	14 824	—	14 824	13 242	—	13 242
Charges financières sur la dette relative aux immeubles de placement et les billets	18 522	—	18 522	15 299	—	15 299
Montant à payer à une partie liée	1 222	—	1 222	1 623	—	1 623
Distributions à verser	13 541	—	13 541	13 431	—	13 431
Régimes de rémunération fondée sur des parts	3 710	14 831	18 541	2 680	16 846	19 526
Produits différés	474	4 037	4 511	894	4 120	5 014
Total des fournisseurs et des autres créditeurs	119 273 \$	18 868 \$	138 141 \$	108 048 \$	20 966 \$	129 014 \$

10) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023 ²⁾	2024	2023 ²⁾
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires ¹⁾	103 636 \$	99 793 \$	206 191 \$	197 578 \$
Produits tirés des loyers conditionnels	816	784	1 404	1 297
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	1 395	838	2 892	2 143
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	(7 121)	(5 357)	(13 839)	(12 149)
Produits tirés des résiliations de baux	560	316	1 067	675
Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement des coûts liés aux aires communes	15 650	15 156	34 438	33 078
Produits tirés des espaces de stationnement	1 425	1 335	2 817	2 692
Total des produits tirés des immeubles	116 361 \$	112 865 \$	234 970 \$	225 314 \$

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

2) Les produits tirés des immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ont été augmentés de 4 898 \$ et de 9 796 \$, respectivement, en raison d'un changement dans la présentation des impôts fonciers recouvrables de certains immeubles pour lesquels un locataire paie les impôts fonciers au nom 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 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2024		2023 ¹⁾		2024		2023 ¹⁾	
Sobeys Inc. (y compris toutes les filiales d'Empire Company Limited [« Empire »])	64 890 \$	55,8 %	61 735 \$	54,7 %	129 091 \$	54,9 %	123 174 \$	54,7 %

1) Les produits tirés des immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ont été augmentés de 4 830 \$ et de 9 660 \$, respectivement, en raison d'un changement dans la présentation des impôts fonciers recouvrables de certains immeubles pour lesquels un locataire paie les impôts fonciers au nom de Crombie.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

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

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Frais d'aménagement	1 913 \$	1 889 \$	2 492 \$	1 889 \$
Frais de gestion	193	157	363	157
Total des produits tirés des services de gestion et d'aménagement	2 106 \$	2 046 \$	2 855 \$	2 046 \$

12) CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023 ¹⁾	2024	2023 ¹⁾
Impôts fonciers recouvrables	23 996 \$	24 195 \$	47 739 \$	47 376 \$
Charges d'exploitation recouvrables	15 868	15 678	35 512	34 421
Autres coûts d'exploitation	1 609	1 550	3 190	3 427
Total des charges d'exploitation liées aux immeubles	41 473 \$	41 423 \$	86 441 \$	85 224 \$

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

13) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 juin 2024, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre					Par la suite	Total
	2024	2025	2026	2027	2028		
Revenu locatif minimum futur	152 843 \$	295 130 \$	280 991 \$	264 730 \$	245 800 \$	1 669 879 \$	2 909 373 \$

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.

14) 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 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Salaires et avantages du personnel	3 139 \$	9 900 \$	5 863 \$	13 290 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	1 366	1 293	2 713	2 258
Coûts d'occupation et autres	932	819	1 608	1 539
Total des frais généraux et des frais d'administration	5 437 \$	12 012 \$	10 184 \$	17 087 \$

Les frais généraux et les frais d'administration pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 comprennent des coûts de transition de personnel de 784 \$ (7 172 \$ au 30 juin 2023).

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

30 juin 2024

b) Diminution de la juste valeur des instruments financiers

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Régime de parts différées	1 063 \$	1 517 \$	1 185 \$	2 120 \$

15) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe	8 662 \$	9 085 \$	17 653 \$	18 491 \$
Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable	525	951	2 698	4 006
Intérêts incorporés ¹⁾	(1 587)	(1 042)	(3 117)	(1 991)
Billets de premier rang non garantis	14 161	11 610	26 387	20 473
Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(129)	(135)	(259)	(272)
Intérêts sur les obligations locatives	550	531	1 103	1 057
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 182	21 000	44 465	41 764
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation	(8)	5	(16)	19
Variation des charges financières courues	(8 569)	(5 993)	(3 223)	(2 278)
Amortissement des charges de financement différées ¹⁾	(600)	(641)	(1 154)	(1 263)
Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées	13 005 \$	14 371 \$	40 072 \$	38 242 \$

1) Pour le trimestre clos le 30 juin 2024, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,79 % (3,72 % au 30 juin 2023).

16) PARTS EN CIRCULATION

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées					
	Parts de FPI Crombie				Total	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	106 905 347	1 317 139 \$	74 178 234	916 592 \$	181 083 581	2 233 731 \$
Parts émises aux termes du RRD	869 813	11 265	616 170	7 980	1 485 983	19 245
Solde au 30 juin 2024	107 775 160	1 328 404 \$	74 794 404	924 572 \$	182 569 564	2 252 976 \$

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées					
	Parts de FPI Crombie				Total	
	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	736 506	11 057	521 735	7 833	1 258 241	18 890
Solde au 30 juin 2023	106 057 506	1 306 134 \$	73 577 631	908 796 \$	179 635 137	2 214 930 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

17) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :				
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	(1 395) \$	(838) \$	(2 892) \$	(2 143) \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 121	5 357	13 839	12 149
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(2 163)	—	(2 163)	(111)
Perte de valeur d'immeubles de placement	2 000	—	2 000	—
Dotation aux amortissements	19 961	19 494	39 975	38 914
Bénéfice (perte) provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	230	1 425	1 371	(248)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 063)	(1 517)	(1 185)	(2 120)
	24 691 \$	23 921 \$	50 945 \$	46 441 \$

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023 ¹⁾	2024	2023 ¹⁾
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Créances clients	3 353 \$	(5 108) \$	(258) \$	(5 219) \$
Charges payées d'avance et acomptes et autres actifs	(23 129)	(16 932)	(19 641)	(13 152)
Fournisseurs et autres créditeurs ¹⁾	(13 190)	(1 370)	(4 513)	1 307
	(32 966) \$	(23 410) \$	(24 412) \$	(17 064) \$

1) Les fournisseurs et autres créditeurs pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés auparavant pour montrer les charges financières liées à l'exploitation après déduction des éléments sans effet sur la trésorerie.

18) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 juin 2024, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive ECL Developments Limited (« ECLD »), détenait 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.

Les produits tirés (charges découlant) des transactions conclues entre Crombie et des parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	64 890 \$	61 735 \$ ¹⁾	129 091 \$	123 174 \$ ¹⁾
Revenus tirés des contrats de location principaux	227 \$	232 \$	446 \$	545 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	2 027 \$	2 046 \$	2 697 \$	2 046 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(11) \$	(34) \$	(45) \$	(68) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	34 \$	35 \$	75 \$	92 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(37) \$	(44) \$	(81) \$	(88) \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(16 820) \$	(16 553) \$	(33 572) \$	(33 046) \$

1) Les produits tirés des immeubles pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2023 ont été augmentés de 4 830 \$ et de 9 660 \$, respectivement, en raison d'un changement dans la présentation des impôts fonciers recouvrables de certains immeubles pour lesquels un locataire paie les impôts fonciers au nom de Crombie.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de gestion de l'aménagement, de gestion de projets, de location et de gestion environnementale aux copropriétaires et 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 du semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a émis 616 170 parts de société en commandite de catégorie B (521 735 parts au 30 juin 2023) en faveur d'ECLD aux termes du RRD (note 16).

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a investi 29 184 \$ (12 807 \$ au 30 juin 2023) dans des propriétés occupées par des filiales d'Empire, ce qui a entraîné une modification des conditions de location des baux. Ces montants ont été inclus dans les ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et les coûts sont amortis sur la durée des baux modifiés.

Crombie a un emprunt hypothécaire à payer à 1600 Davie Limited Partnership de 24 707 \$ (24 876 \$ au 31 décembre 2023) portant intérêt à 3,22 % et échéant le 1^{er} décembre 2027. 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.

19) 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 juin 2024.

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 estimatives des autres instruments financiers dont la juste valeur est différente de la valeur comptable.

	30 juin 2024		31 décembre 2023	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable ¹⁾
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	759 417 \$	791 885 \$	956 601 \$	979 019 \$
Billets de premier rang non garantis	1 320 673	1 371 288	1 108 474	1 171 769
Total des passifs financiers	2 080 090 \$	2 163 173 \$	2 065 075 \$	2 150 788 \$

1) Les valeurs comptables au 31 décembre 2023 ont été mises à jour pour inclure les charges de financement différées.

La juste valeur 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. Les risques importants, de même que les mesures prises pour les gérer, sont décrits ci-après.

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 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. 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. 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

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 juin 2024	
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 %	73 796 \$	1 302 \$
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	18 mars 2025	3,52 %	4 508	88
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	7 octobre 2024	3,27 %	3 503	40
Couverture des flux de trésorerie ³⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	51 825	3 317
			133 632 \$	4 747 \$

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

2) Figure à la note 5 des états financiers consolidés résumés intermédiaires.

3) Figure à la note 4 des états financiers consolidés résumés intermédiaires.

			Trimestre clos le 30 juin 2024		Semestre clos le 30 juin 2024	
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⁾	Couverture comptabilisée dans les états du résultat global	Variation du profit (perte) de juste valeur comptabilisée en autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture comptabilisée dans les états du résultat global
Couverture des flux de trésorerie	20 décembre 2024	3,72 %	(184) \$	— \$	(680) \$	— \$
Couverture des flux de trésorerie	18 mars 2025	3,52 %	(36)	—	(53)	—
Couverture des flux de trésorerie	7 octobre 2024	3,27 %	(31)	—	(56)	—
Couverture des flux de trésorerie	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	(336)	—	409	—
			(587) \$	— \$	(380) \$	— \$

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

Au 30 juin 2024

- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie est de 6,0 années.
- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis de Crombie est de 4,2 années.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit non renouvelable non garantie pouvant atteindre 200 000 \$, dont le solde/la somme prélevée s'élève à néant.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, dont le solde s'élève à 7 997 \$.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale non garantie pouvant atteindre 130 000 \$ dont le solde s'élève à 10 000 \$.
- Crombie dispose d'une facilité de crédit d'entreprise commune, la part de Crombie pouvant atteindre 3 520 \$, dont le solde s'élève à 3 503 \$.
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours qui visent des emprunts à taux variable de 81 807 \$ 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 51 825 \$, selon la quote-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 21 500 \$ et dont le solde s'élève à 9 350 \$, selon la quote-part de Crombie.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

Une variation des taux d'intérêt aurait une incidence sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global de Crombie en raison du recours à de 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.

	Semestre clos le 30 juin 2024	
	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 %	(175) \$	175 \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	(350) \$	350 \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	(525) \$	525 \$

	Au 30 juin 2024	
	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 quote-part de Crombie		
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	1 300 \$	(1 300) \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	2 600 \$	(2 600) \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	3 900 \$	(3 900) \$

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 juin 2024, un montant de 386 717 \$ était disponible sur cette facilité.

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

Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	Périodes de douze mois closes les 30 juin						Par la suite
	2025	2026	2027	2028	2029		
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	948 716 \$	164 505 \$	75 615 \$	138 173 \$	71 518 \$	120 236 \$	378 669 \$
Billets de premier rang non garantis	1 606 157	227 442	47 542	391 147	183 305	30 283	726 438
Fournisseurs et autres créditeurs	119 620	100 752	9 192	1 365	958	958	6 395
Obligations locatives	149 836	4 783	2 985	2 884	2 545	2 416	134 223
	2 824 329	497 482	135 334	533 569	258 326	153 893	1 245 725
Facilités de crédit ²⁾	24 448	4 732	11 198	8 518	—	—	—
Total des paiements estimatifs	2 848 777 \$	502 214 \$	146 532 \$	542 087 \$	258 326 \$	153 893 \$	1 245 725 \$

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)
30 juin 2024

20) 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 juin 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	771 004 \$	834 628 \$
Facilités de crédit ¹⁾	20 881	144 391
Billets de premier rang non garantis ¹⁾	1 371 288	1 171 769
Porteurs de parts de FPI Crombie	1 078 370	1 081 631
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B ²⁾	740 982	743 082
Obligations locatives	35 872	36 292
	4 018 397 \$	4 011 793 \$

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 juin 2024

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe	774 534 \$	838 957 \$
Billets de premier rang non garantis	1 375 000	1 175 000
Facilité de crédit non renouvelable non garantie	—	93 297
Facilité de crédit renouvelable	7 997	47 591
Facilités de crédit d'entreprises communes	3 503	3 503
Facilité de crédit bilatérale	10 000	—
Dette détenue dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie ¹⁾	276 397	274 115
Obligations locatives	35 872	36 292
Total de la dette	2 483 303 \$	2 468 755 \$
Immeubles de placement, au coût ²⁾	4 364 465 \$	4 345 799 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	141 813	94 488
Immeubles de placement, détenus dans des coentreprises, au coût, selon la quote-part de Crombie	290 401	294 607
Composant des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ³⁾	70 166	72 990
Autres actifs au coût ⁴⁾	600 419	614 302
Autres actifs au coût, détenus dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie	31 748	30 012
Trésorerie et équivalents de trésorerie détenus dans des coentreprises, selon la quote-part de Crombie	4 924	3 004
Charges de financement différées	7 861	7 560
Valeur comptable brute	5 511 797 \$	5 462 762 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût	45,1 %	45,2 %

- 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 2023).
- 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 modalités 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 juin 2024, Crombie respectait 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 juin 2024

21) OBLIGATIONS LOCATIVES

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

	Périodes de douze mois closes les 30 juin						Par la suite
	Total	2025	2026	2027	2028	2029	
Paielements locatifs minimums futurs	149 836 \$	4 783 \$	2 985 \$	2 884 \$	2 545 \$	2 416 \$	134 223 \$
Charges financières	(113 964)	(2 133)	(2 048)	(2 013)	(1 988)	(1 973)	(103 809)
Valeur actuelle des paiements aux termes de contrats de location	35 872 \$	2 650 \$	937 \$	871 \$	557 \$	443 \$	30 414 \$

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

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Non courant	33 222 \$	35 351 \$
Courant	2 650	941
Total des obligations locatives	35 872 \$	36 292 \$

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 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 le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a effectué des paiements de loyers minimaux de 1 578 \$.

22) 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 juin 2024, Crombie détenait des lettres de crédit en cours pour un total de 5 286 \$ (5 342 \$ au 31 décembre 2023) relativement aux travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement.

Au 30 juin 2024, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 259 287 \$, dont une somme de 187 472 \$ avait été réglée.

Crombie s'est engagé à financer 37 926 \$ des coûts d'aménagement à la société en commandite 1700 East Broadway Limited Partnership, dont une tranche de 719 \$ était financée au 30 juin 2024.

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 juin 2024, Crombie avait fourni des garanties d'environ 38 957 \$ (81 781 \$ au 31 décembre 2023) à l'égard d'emprunts hypothécaires excédant sa participation dans les immeubles visés. La responsabilité des remboursements de capital et des versements d'intérêts courants sur ces emprunts hypothécaires incombe aux partenaires propriétaires des immeubles. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de ces emprunts hypothécaires est de 2,8 ans.

Aux termes des baux principaux conclus avec certains de ses partenaires propriétaires, Crombie garantit la quote-part revenant à ses partenaires de tout loyer non perçu d'un sous-locataire.

23) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 16 juillet 2024, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 31 juillet 2024 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 août 2024 aux porteurs de parts inscrits au 31 juillet 2024.

24) 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.