

Bâtir ensemble

Rapport de gestion
pour le deuxième trimestre
30 juin 2024



INTRODUCTION

Le rapport de gestion du Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») qui suit doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires (les « états financiers ») aux 30 juin 2024 et 2023 et pour les trimestres et les semestres clos à ces dates. Il doit aussi être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Crombie aux 31 décembre 2023 et 2022 et pour les exercices clos à ces dates.

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

À moins d'indication contraire, l'information contenue dans le rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 7 août 2024.

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

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

NOTES

(*) MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR
Certaines mesures financières qui figurent dans le présent document sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de sens normalisé selon les Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité ») et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures semblables présentées par d'autres sociétés. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements fournis dans le présent document sont de nature prospective, et ils pourraient changer au fil du temps afin de rendre compte de l'évolution du contexte dans lequel Crombie exerce ses activités et livre concurrence. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » à partir de la page 71 pour un complément d'information.

1. Principaux faits saillants	2
2. Glossaire	7
3. Revue du portefeuille	9
4. Revue de la performance de l'exploitation	19
5. Revue de la performance financière	23
6. Aménagements	33
7. Gestion du capital	41
8. Gestion des risques	52
9. Coentreprises	57
10. Autres informations	62
Transactions entre parties liées	62
Utilisation d'estimations et recours au jugement	63
Contrôles et procédures	64
Informations trimestrielles	65
11. Mesures financières non conformes aux PCGR	67
12. Renseignements prospectifs	71

1. PRINCIPAUX FAITS SAILLANTS

Crombie utilise des mesures financières et d'exploitation pour évaluer son rendement. Ces mesures clés sont présentées ci-dessous :

(*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

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

Produits tirés des immeubles¹⁾

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
116 361 \$	234 970 \$
T2 2023 112 865 \$ +3,1 %	CUMUL ANNUEL 2023 225 314 \$ +4,3 %

Les produits tirés des immeubles ont augmenté pour le trimestre et le semestre en raison surtout de l'augmentation des produits tirés des reconductions, des hausses de loyers contractuels, des nouveaux contrats de location et des aménagements achevés récemment. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la hausse de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
29 347 \$	55 552 \$
T2 2023 19 557 \$ +50,1 %	CUMUL ANNUEL 2023 44 730 \$ +24,2 %

L'augmentation du résultat d'exploitation pour le deuxième trimestre est principalement attribuable à la diminution des frais généraux et frais 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 contrebalancés en partie 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 depuis le début de l'exercice a été contrebalancée en partie par la diminution 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.

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*)

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
74 888 \$	148 529 \$
T2 2023 71 442 \$ +4,8 %	CUMUL ANNUEL 2023 140 090 \$ +6,0 %

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté au cours du trimestre et du semestre en raison de la hausse des produits tirés des immeubles liée aux projets d'aménagement achevés récemment, aux reconductions, aux hausses de loyers contractuels et aux nouvelles locations. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

1) 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, afin de 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.

DONNÉES FINANCIÈRES (SUITE)

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

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
78 303 \$	154 835 \$
T2 2023 75 693 \$ +3,4 %	CUMUL ANNUEL 2023 149 834 \$ +3,3 %

L'augmentation des produits tirés des immeubles découlant des reconductions, des hausses des 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^(*) par part

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
0,32 \$	0,62 \$
T2 2023 0,26 \$ +23,1 %	CUMUL ANNUEL 2023 0,55 \$ +12,7 %

L'augmentation du total 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 des 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 des FPAE 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.

Les FPAE^(*) par part, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$ au deuxième trimestre de 2024, se sont établis à 0,32 \$ pour le trimestre et à 0,62 \$ pour le semestre, soit une augmentation de 6,7 % et de 5,1 %, respectivement, par rapport à 2023 (0,30 \$ pour le trimestre et 0,59 \$ pour le semestre, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 7 172 \$ au deuxième trimestre de 2023).

Ratio de distribution des FPAE^(*)

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
70,1 %	71,8 %
T2 2023 86,7 % -16,6 %	CUMUL ANNUEL 2023 80,6 % -8,8 %

Les facteurs influant sur les FPAE indiqués ci-dessus ont entraîné une amélioration du ratio de distribution des FPAE pour le trimestre et le semestre par rapport aux mêmes périodes de 2023.

DONNÉES FINANCIÈRES (SUITE)

FPAEA(*) par part

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
0,28 \$	0,53 \$
T2 2023 0,22 \$ +27,3 %	CUMUL ANNUEL 2023 0,48 \$ +10,4 %

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 des 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 la hausse 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 lié aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la diminution 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.

Les FPAEA(*) par part, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$ au deuxième trimestre de 2024, s'élevaient 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 \$ au deuxième trimestre de 2023).

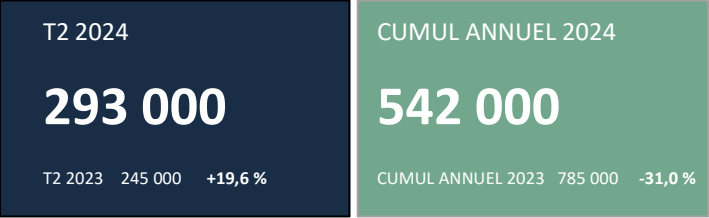
Ratio de distribution des FPAEA(*)

T2 2024	CUMUL ANNUEL 2024
80,6 %	83,2 %
T2 2023 102,1 % -21,5 %	CUMUL ANNUEL 2023 93,7 % -10,5 %

Les facteurs influant sur les FPAEA mentionnés ci-dessus expliquent l'amélioration du ratio de distribution des FPAEA pour le trimestre et le semestre par rapport aux mêmes périodes de 2023.

DONNÉES SUR L'EXPLOITATION

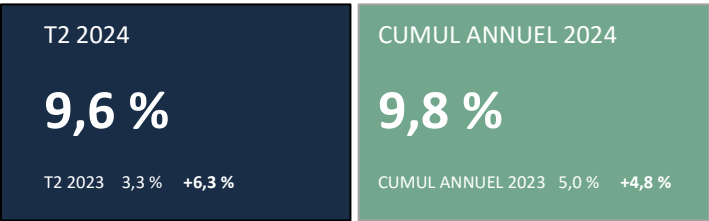
Reconductions (SLB pi²)



Les reconductions de baux conclues au cours du trimestre ont visé des superficies de 169 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 77 000 pieds carrés dans VECTOM et de 47 000 pieds carrés dans les Marchés principaux.

Les reconductions de baux conclues au cours du semestre ont visé des superficies de 325 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 121 000 pieds carrés dans VECTOM et de 96 000 pieds carrés dans les Marchés principaux.

Écarts sur reconductions



Les reconductions de baux d'immeubles commerciaux assorties de hausses respectives de 9,6 % et 10,5 % par rapport aux tarifs de location des baux venant à échéance ont été le principal facteur de croissance des reconductions pour le trimestre et le semestre.

Taux d'occupation réservée



À la clôture du deuxième trimestre de 2024, une superficie de 89 000 pieds carrés était réservée. Environ 51 000 pieds carrés de locaux réservés sont situés dans VECTOM et sur les Marchés principaux, notamment 31 000 pieds carrés pour un locataire commercial sur les Marchés principaux.

Taux d'occupation financier



Le taux d'occupation financier de Crombie est principalement attribuable aux nouveaux baux conclus, qui visent une superficie de 122 000 pieds carrés, dépassant de 43 000 pieds carrés celle des baux expirés. Parmi les nouveaux locataires notables des 12 derniers mois, mentionnons deux immeubles industriels à vocation commerciale, un magasin d'alimentation et des commerces offrant des produits essentiels.

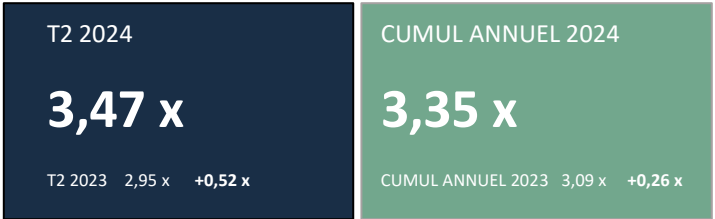
DONNÉES SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

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



L'amélioration du ratio dette/BAIIA s'explique par l'augmentation du BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs, contrebalancée en partie par la hausse du solde de la dette par rapport au deuxième trimestre de 2023, attribuable principalement à l'émission de billets de premier rang non garantis au premier trimestre de 2024.

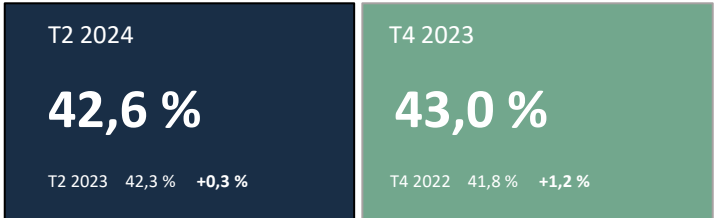
Ratio de couverture des intérêts^(*)



L'augmentation du ratio de couverture des intérêts pour le trimestre et le semestre est attribuable à l'augmentation du BAIIA ajusté, attribuable principalement à une baisse des frais généraux et frais d'administration découlant de la diminution des coûts de transition du personnel par rapport aux mêmes périodes de 2023. L'augmentation des produits tirés des immeubles provenant des projets d'aménagement récemment achevés, des reconductions, des hausses de loyers contractuels et des nouvelles location explique aussi l'augmentation du BAIIA ajusté.

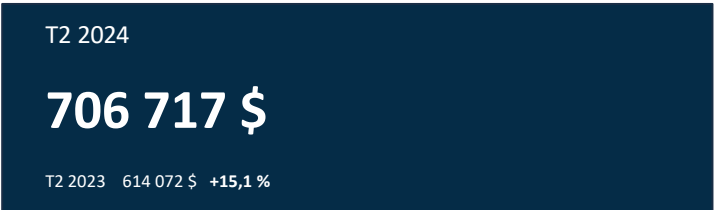
En cumul annuel, l'amélioration du BAIIA ajusté a été contrebalancée en partie par l'augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation découlant de la hausse des taux d'intérêt.

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



L'augmentation du ratio dette/juste valeur brute s'explique par l'émission de billets de premier rang non garantis au premier trimestre de 2024, dont une partie a servi à payer le solde de la dette à taux variable. Cette augmentation a été contrebalancée en partie par la diminution du solde des emprunts hypothécaires et par l'augmentation de la juste valeur brute des immeubles de placement par rapport au deuxième trimestre de 2023.

Liquidités disponibles – facilités de crédit inutilisées



L'accroissement des liquidités disponibles est attribuable à la diminution du solde de la dette à taux variable par rapport au deuxième trimestre de 2023, facteur qui a été contrebalancé en partie par la hausse de la valeur des lettres de crédit en cours.

2. GLOSSAIRE

Actifs non grevés	S'entendent des actifs qui n'ont pas été donnés en garantie aux termes d'une convention de crédit ou d'un emprunt hypothécaire.
BAIIA ajusté^(*)	S'entend du bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement, compte non tenu de certains éléments comme l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur des immeubles de placement, le profit (la perte) sur cession d'immeubles de placement et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Comprend la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer plusieurs des données sur la dette de Crombie.
Charges d'intérêts ajustées^(*)	S'entendent des charges financières liées à l'exploitation, y compris la quote-part revenant à Crombie des intérêts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compte non tenu de l'amortissement des charges de financement différées. Les charges d'intérêts ajustées sont une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer les ratios de couverture des intérêts et du service de la dette de Crombie.
Coentreprise	Entité que Crombie contrôle conjointement avec d'autres parties, chaque partie à la coentreprise ayant des droits sur l'actif net de la coentreprise. Crombie comptabilise les participations dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.
Commercial	Cette catégorie comprend l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, y compris quelques immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et des bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.
CTC	Centre de traitement des commandes.
D/JVB^(*)	Ratio dette/juste valeur brute.
Demande de zonage soumise	Une demande officielle de changement de zonage a été soumise à la municipalité pour faire autoriser une nouvelle utilisation des terrains (résidentiel, usage mixte) et généralement pour obtenir un accroissement de la densité et de la hauteur permises.
Dette ajustée^(*)	S'entend de la dette, y compris la quote-part de la dette revenant à Crombie détenue dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compte non tenu des coûts de transaction, et constitue, selon Crombie, une mesure plus pertinente de l'endettement. La dette ajustée est une mesure hors PCGR qui est utilisée dans le calcul du ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs de Crombie.
DMPE	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.
Entreprise commune	Immeuble dans lequel Crombie détient des participations partielles. Ces participations sont comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les résultats sont pris en compte dans les résultats d'exploitation et financiers de Crombie en fonction de la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes.
ESG	Environnement, responsabilité sociale et gouvernance.
FPAE^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAE.
FPAEA^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA.
GES	Émissions de gaz à effet de serre.
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)	Organisme sectoriel qui collecte, valide, évalue et compare de manière indépendante les données ESG pour les marchés financiers.
Immeubles comparables^(*)	Immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, compte non tenu de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement ou dont une partie de la SLB faisait l'objet d'une cession durant la période considérée ou une période comparative.
Immeubles industriels à vocation commerciale	Les immeubles industriels à vocation commerciale comprennent les centres de distribution de détail, les centres de traitement des commandes (« CTC ») et les satellites.
Juste valeur	Montant auquel un actif ou un passif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes, indépendantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.
LMA	Loyer minimum annuel. Représente le loyer minimum fixe annualisé payable par le locataire aux termes du bail.
Marchés principaux	Définition propre à Crombie qui comprend Abbotsford-Mission, Barrie, Chilliwack, Halifax, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Oshawa, la ville de Québec, Regina, Saskatoon, Victoria et Winnipeg, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2021.
Modernisation	Investissement visant à moderniser ou à rénover des immeubles de Crombie abritant des magasins d'alimentation en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail.
Normes IFRS de comptabilité pi²	Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board.
Produits tirés des résiliations de baux	Superficie en pieds carrés.
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	Revenus découlant de la résiliation anticipée d'un bail. La résiliation d'un bail survient lorsqu'un locataire souhaite mettre fin à son occupation avant la date d'expiration prévue dans les modalités du bail.
Quote-part	Revenus tirés des services d'aménagement, de construction et de gestion d'immeubles fournis à des copropriétaires, des parties liées et des tiers.
REALPAC	S'entend de la quote-part revenant à Crombie de la situation financière et des résultats d'exploitation de l'ensemble du portefeuille, compte tenu de la différence entre la comptabilisation des coentreprises selon la méthode de consolidation proportionnelle et selon la mise en équivalence, conformément aux normes IFRS de comptabilité.
REN tiré des immeubles^(*)	Real Property Association of Canada.
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	Produits locatifs moins charges d'exploitation liées aux immeubles. Le REN tiré des immeubles ne tient pas compte des produits tirés des services de gestion et d'aménagement ni de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes.
	REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, compte non tenu de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire et de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie.

Reste du Canada	Définition propre à Crombie qui englobe tous les emplacements autres que VECTOM et les Marchés principaux.
RMR	Région métropolitaine de recensement.
Satellites	Installations de transbordement conçues pour soutenir les centres de traitement des commandes, les plateformes de distribution du réseau en étoile d'Empire Company's Limited (« Empire »), en accélérant le transfert de marchandises au client par une période d'entreposage minimale.
SLB	Superficie locative brute (déduction faite de la superficie détenue dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence).
Taux d'occupation financier	S'entend de la superficie actuellement occupée (déduction faite de la superficie détenue dans le cadre de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence).
Taux d'occupation réservée	S'entend du taux d'occupation financier actuel plus le taux d'occupation futur des locaux actuellement vacants pour lesquels des contrats de location sont actuellement en vigueur (déduction faite de la superficie détenue dans le cadre de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence).
VAN^(*)	Valeur de l'actif net.
VECTOM	Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal, selon la délimitation des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement de Statistique Canada pour 2021.

^(*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

3. REVUE DU PORTEFEUILLE

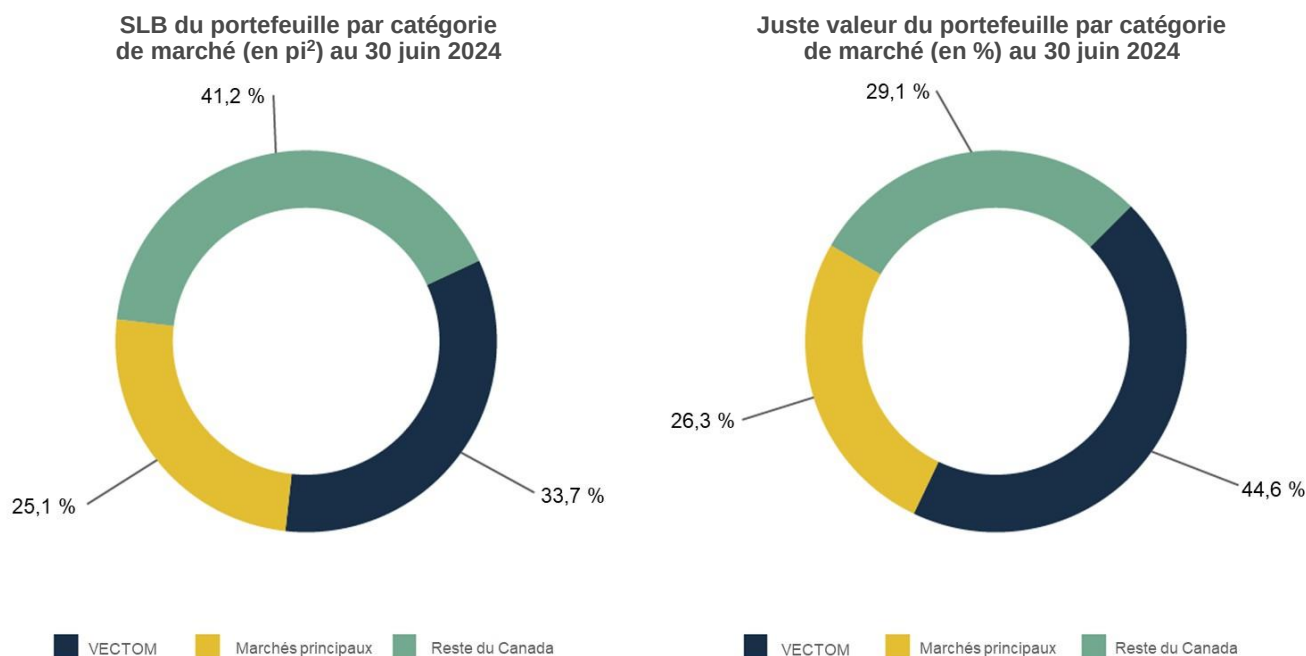
Au 30 juin 2024, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 234 immeubles de placement détenus en propriété exclusive et 61 immeubles de placement détenus en propriété partielle dans le cadre d'entreprises communes. Outre des immeubles de placement, Crombie détient quatre immeubles en cours d'aménagement en propriété exclusive, un immeuble en cours d'aménagement en propriété partielle détenu dans le cadre d'une entreprise commune et quatre immeubles détenus dans le cadre de coentreprises. Dans l'ensemble, la quote-part de Crombie dans ces 304 immeubles de placement représentait une SLB d'environ 19,3 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Revue du portefeuille total englobant les coentreprises

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

Catégorie de marché

La SLB et la juste valeur du portefeuille de Crombie, qui comprend la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, s'établissaient comme suit au 30 juin 2024 :



Le tableau ci-dessous fournit des renseignements sur le taux de capitalisation moyen (pondéré par le REN sur 12 mois consécutifs stabilisé, y compris les coentreprises) par catégorie de marché établie par Crombie pour évaluer la juste valeur. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement » sous « Utilisation d'estimations et recours au jugement » dans la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
VECTOM	5,13 %	5,10 %	4,84 %
Marchés principaux	6,16 %	6,16 %	6,14 %
Reste du Canada	6,94 %	6,93 %	6,90 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	5,93 %	5,92 %	5,77 %

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

Le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie est demeuré stable par rapport au 31 décembre 2023. Depuis le 30 juin 2023, les taux de capitalisation ont en général augmenté malgré des fondamentaux solides. La hausse des taux de capitalisation est dans une large mesure le résultat du resserrement des conditions financières, notamment l'augmentation des coûts d'emprunt et l'incertitude concernant la politique monétaire.

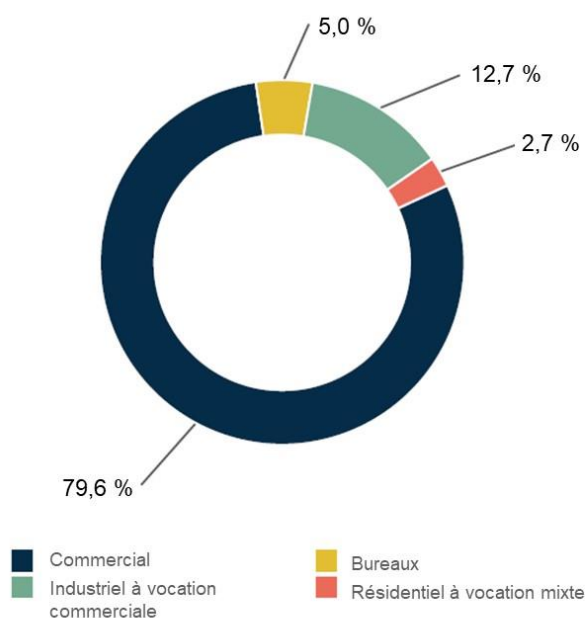
	SLB (pi²)	
	30 juin 2024	30 juin 2023
VECTOM	6 491 000	6 475 000
Marchés principaux	4 846 000	4 818 000
Reste du Canada	7 943 000	7 862 000
Total	19 280 000	19 155 000

Par rapport au 30 juin 2023, la SLB du Reste du Canada s'est accrue de 81 000 pieds carrés en raison surtout des projets d'aménagement moins importants, ainsi que de l'acquisition d'un immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier réalisée au deuxième trimestre de 2024. Les SLB des Marchés principaux et de VECTOM ont progressé respectivement de 28 000 pieds carrés et de 16 000 pieds carrés en raison principalement des projets d'aménagement moins importants réalisés au cours des 12 derniers mois, contrebalancés en partie par la cession d'un immeuble commercial dans VECTOM au deuxième trimestre de 2024.

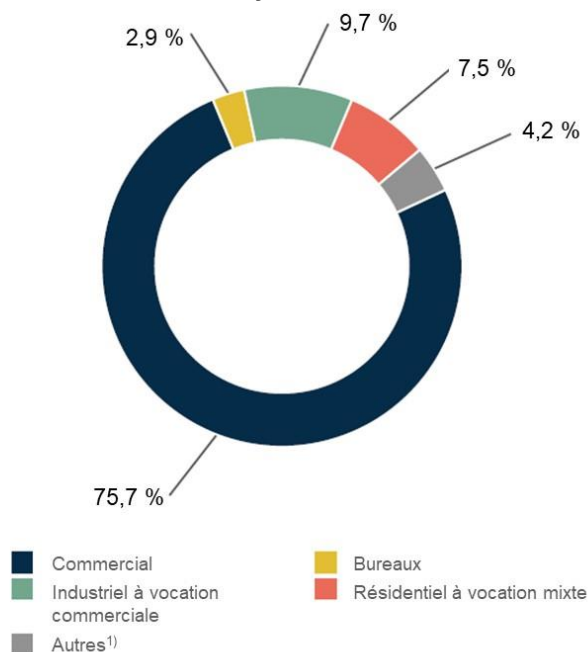
Catégorie d'actif

La SLB et la juste valeur du portefeuille de Crombie, qui comprend la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, s'établissaient comme suit au 30 juin 2024 :

SLB du portefeuille par catégorie d'actif (en pi²)
au 30 juin 2024



Juste valeur du portefeuille par catégorie d'actif (en %)
au 30 juin 2024



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

Les immeubles commerciaux représentaient 79,6 % de la SLB de Crombie et 75,7 % de la juste valeur au 30 juin 2024, contre 79,7 % de la SLB de Crombie et 77,8 % de la juste valeur au 30 juin 2023.

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

	SLB (pi²)	
	30 juin 2024	30 juin 2023
Commercial	15 343 000	15 265 000
Industriel à vocation commerciale	2 460 000	2 414 000
Bureaux	963 000	962 000
Résidentiel à vocation mixte	514 000	514 000
Total	19 280 000	19 155 000

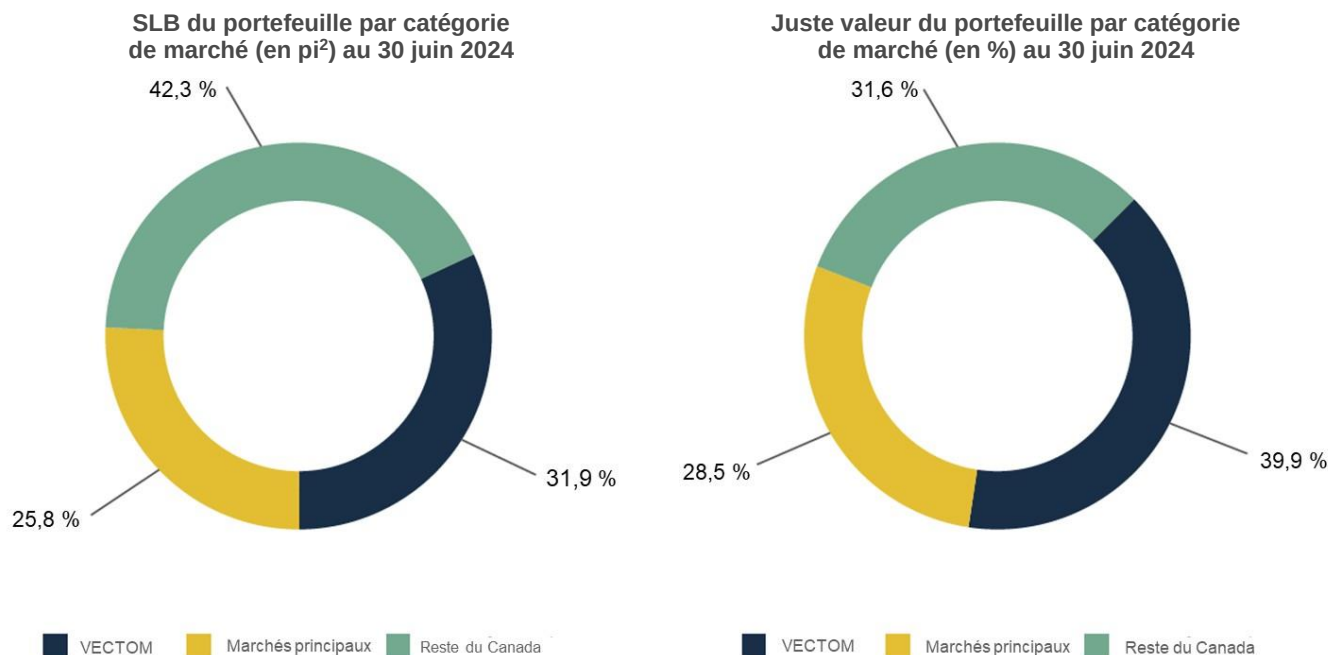
Par rapport au 30 juin 2023, la SLB des immeubles commerciaux s'est accrue de 78 000 pieds carrés en grande partie en raison de l'acquisition d'un immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier dans le Reste du Canada au deuxième trimestre de 2024 et des projets d'aménagement moins importants. La superficie représentée par les immeubles industriels à vocation commerciale s'est accrue de 46 000 pieds carrés en raison de l'achèvement substantiel d'un immeuble dans le secteur Marchés principaux au troisième trimestre de 2023, et de l'achèvement substantiel d'un projet détenu en copropriété dans VECTOM au premier trimestre de 2024.

Revue du portefeuille – compte non tenu des coentreprises

Les participations partielles de Crombie dans huit coentreprises, dont quatre détiennent actuellement des immeubles de placement, ne sont pas prises en compte dans les sections suivantes, qui portent sur certains indicateurs opérationnels du portefeuille global. Les participations partielles dans ces entreprises communes sont présentées dans les états financiers en fonction de la quote-part revenant à Crombie.

Catégorie de marché

La SLB et la juste valeur du portefeuille de Crombie s'établissaient comme suit au 30 juin 2024 :



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

Le tableau ci-dessous fournit des renseignements sur le taux de capitalisation moyen (pondéré par le REN sur 12 mois consécutifs stabilisé) par catégorie de marché établie par Crombie pour évaluer la juste valeur. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement » sous « Utilisation d'estimations et recours au jugement » dans la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
VECTOM	5,44 %	5,44 %	5,11 %
Marchés principaux	6,16 %	6,16 %	6,14 %
Reste du Canada	6,94 %	6,93 %	6,90 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	6,13 %	6,12 %	5,96 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie est demeuré inchangé par rapport au 31 décembre 2023. Depuis le 30 juin 2023, les taux de capitalisation ont en général augmenté malgré des fondamentaux solides. L'augmentation des taux de capitalisation par rapport à juin 2023 est dans une large mesure expliquée par le resserrement des conditions financières, notamment une augmentation des coûts d'emprunt et l'incertitude concernant la politique monétaire.

La diversification du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par catégorie de marché aux 30 juin 2024 et 2023 se présente comme suit :

SLB (pi ²)									
Catégorie de marché	1 ^{er} janvier 2024	Acquisitions/cessions	Autres ¹⁾	30 juin 2024	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
VECTOM	5 966 000	(15 000)	26 000	5 977 000	88	35,0 %	34,2 %	99,3 %	99,4 %
Marchés principaux	4 827 000	—	3 000	4 830 000	64	26,6 %	27,5 %	96,2 %	97,1 %
Reste du Canada	7 888 000	48 000	7 000	7 943 000	143	38,4 %	38,3 %	93,2 %	93,6 %
Total	18 681 000	33 000	36 000	18 750 000	295	100,0 %	100,0 %	95,9 %	96,4 %

SLB (pi ²)									
Catégorie de marché	1 ^{er} janvier 2023	Acquisitions/cessions	Autres ¹⁾	30 juin 2023	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
VECTOM	5 956 000	—	5 000	5 961 000	88	35,1 %	33,6 %	99,1 %	99,4 %
Marchés principaux	4 794 000	—	8 000	4 802 000	63	26,6 %	28,1 %	96,3 %	97,1 %
Reste du Canada	7 695 000	139 000	28 000	7 862 000	142	38,3 %	38,3 %	93,3 %	93,8 %
Total	18 445 000	139 000	41 000	18 625 000	293	100,0 %	100,0 %	95,9 %	96,4 %

1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des projets d'aménagement achevés et à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants.

2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour les semestres clos les 30 juin.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a réalisé, dans le Reste du Canada, l'acquisition d'un immeuble commercial de 48 000 pieds carrés ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier dans lequel il détient une participation exclusive. Cette acquisition a été partiellement contrebalancée par la cession d'un immeuble commercial d'une superficie totale de 15 000 pieds carrés, dans lequel Crombie détient une participation partielle, situé dans VECTOM. Crombie a achevé l'aménagement d'un immeuble industriel à vocation commerciale dans lequel il détient une participation de 50 %, ce qui a accru de 26 000 pieds carrés la SLB dans VECTOM. Cette augmentation de la SLB est prise en compte dans la colonne « Autres ».

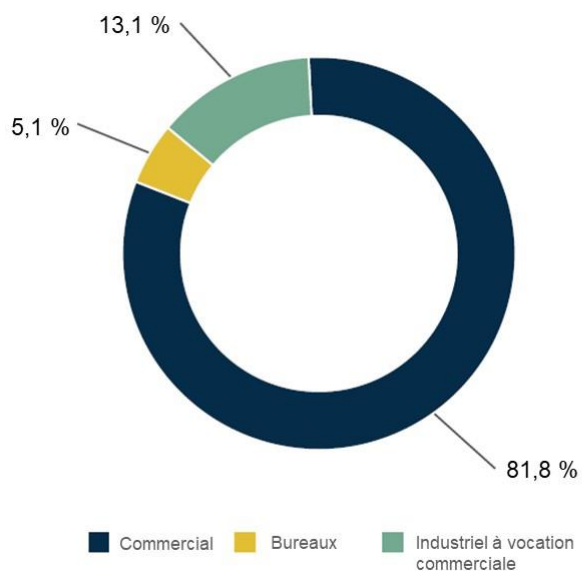
Comparativement au 30 juin 2023, le pourcentage du loyer minimal annuel (« LMA ») provenant du Reste du Canada s'est accru de 10 points de base, tandis que le LMA provenant des Marchés principaux est demeuré constant et que le LMA de VECTOM a baissé de 10 points de base.

Se reporter à « Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location » sous la rubrique « Revue de la performance de l'exploitation » du présent rapport de gestion pour un complément d'information sur les taux d'occupation financière et réservée.

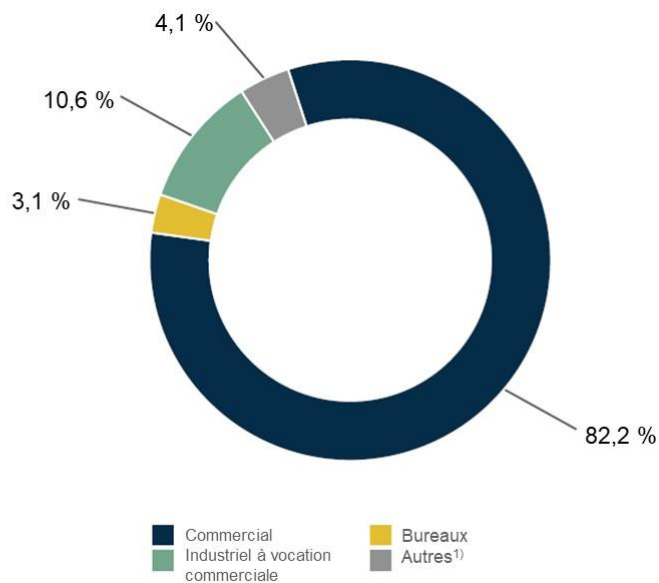
Catégorie d'actif

Les immeubles commerciaux représentaient 81,8 % de la SLB de Crombie et 82,2 % de la juste valeur au 30 juin 2024, contre 81,9 % de la SLB et 84,5 % de la juste valeur au 30 juin 2023.

SLB du portefeuille par catégorie d'actif (en pi²)
au 30 juin 2024



Juste valeur du portefeuille par catégorie d'actif (en %)
au 30 juin 2024



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

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

La diversification du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par catégorie d'actif aux 30 juin 2024 et 2023 se présente comme suit :

SLB (pi²)									
Catégorie d'actif	1 ^{er} janvier 2024	Acquisitions/ cessions	Autres ¹⁾	30 juin 2024	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
Commercial	15 285 000	33 000	9 000	15 327 000	282	87,2 %	87,2 %	95,6 %	96,2 %
Industriel à vocation commerciale	2 434 000	—	26 000	2 460 000	8	9,1 %	8,8 %	100,0 %	100,0 %
Bureaux	962 000	—	1 000	963 000	5	3,7 %	4,0 %	89,5 %	89,5 %
Total	18 681 000	33 000	36 000	18 750 000	295	100,0 %	100,0 %	95,9 %	96,4 %

SLB (pi²)									
Catégorie d'actif	1 ^{er} janvier 2023	Acquisitions/ cessions	Autres ¹⁾	30 juin 2023	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
Commercial	15 077 000	139 000	33 000	15 249 000	282	87,7 %	89,3 %	95,6 %	96,2 %
Industriel à vocation commerciale	2 414 000	—	—	2 414 000	6	8,5 %	6,7 %	100,0 %	100,0 %
Bureaux	954 000	—	8 000	962 000	5	3,8 %	4,0 %	91,1 %	91,1 %
Total	18 445 000	139 000	41 000	18 625 000	293	100,0 %	100,0 %	95,9 %	96,4 %

1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des projets d'aménagement achevés et à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants ainsi que de reclassements au sein des catégories d'actif.

2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour les semestres clos les 30 juin.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, la SLB des immeubles commerciaux a enregistré une augmentation nette de 33 000 pieds carrés en raison de l'acquisition en propriété exclusive d'un immeuble ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier dans le Reste du Canada, facteur contrebalancé en partie par la cession d'un immeuble dans VECTOM, dans lequel Crombie détenait une participation partielle. Crombie a achevé l'aménagement d'un immeuble industriel à vocation commerciale dans lequel il détient une participation de 50 %, ce qui ajoute une superficie de 26 000 pieds carrés dans VECTOM. Cet ajout à la SLB est présenté dans la colonne « Autres ».

Crombie continue d'améliorer la composition de son portefeuille par une combinaison équilibrée d'immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers et d'immeubles industriels à vocation commerciale ainsi que d'immeubles résidentiels à usage mixte, créant ainsi de la valeur à long terme pour les collectivités locales et les porteurs de parts. La croissance se poursuivra dans les immeubles commerciaux ayant des magasins d'alimentation comme locataires piliers; toutefois, du fait de notre stratégie d'aménagement, nous prévoyons que les catégories des immeubles résidentiels et des immeubles industriels à vocation commerciale représenteront une proportion encore plus grande de notre portefeuille total.

Se reporter à « Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location » sous la rubrique « Revue de la performance de l'exploitation » du présent rapport de gestion pour un complément d'information sur les taux d'occupation financière et réservée.

Comme les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ne sont pas prises en compte dans ces informations, la superficie résidentielle, le taux d'occupation et la composition du portefeuille de ces coentreprises sont pris en compte dans la rubrique « Revue du portefeuille total englobant les coentreprises », à la page 9 du présent rapport de gestion et dans la rubrique « Coentreprises », à la page 57 du présent rapport de gestion.

Aménagements moins importants – projets achevés

L'aménagement d'immeubles est une priorité stratégique pour Crombie et comprend des projets d'aménagement moins importants dont les coûts prévus sont inférieurs à 50 000 \$. Les projets d'aménagement moins importants, dont la durée est plus courte et qui représentent un risque global moindre que les projets d'aménagement importants, sont générateurs de revenus. Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a ajouté 26 000 pieds carrés de SLB à son portefeuille.

Catégorie d'actif	Emplacement	Catégorie de marché	Trimestres clos les			Locataire
			31 mars 2024	30 juin 2024	SLB totale	
Industriel à vocation commerciale	Calgary	VECTOM	26 000	—	26 000	Empire

Profil des locataires

Crombie élabore et détient un portefeuille diversifié et résilient de haute qualité, soutenu principalement par des locataires piliers dans l'alimentation, qui génère un bénéfice et des flux de trésorerie stables à long terme. Au 30 juin 2024, 80 % de notre LMA était tiré d'immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, ce qui comprend les immeubles industriels à vocation commerciale, contre 81 % au 30 juin 2023. Ces locataires offrant des produits essentiels ont des flux de trésorerie et des revenus sous-jacents stables, sont plus résistants aux cycles économiques et à l'évolution des tendances dans le commerce de détail, et ils forment des assises solides pour générer une croissance interne du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*) et des FPAEA^(*).

**Locataires, par secteur d'activité
(en % du LMA)**



■ Détailants de produits essentiels¹⁾
■ Vêtements et accessoires
■ Autres
■ Rénovations, ameublements et fournitures pour l'automobile

■ Bureaux et hôtels
■ Divertissements, équipements sportifs et papeterie
■ Restaurants – service complet
■ Conditionnement physique et suppléments

- 1) Les détaillants de produits essentiels comprennent les locataires qui offrent des produits et services essentiels, et ils entrent principalement dans les catégories suivantes : épicerie, pharmacie, alcool, magasin à un dollar, cannabis, dépanneur, essence, produits pour animaux domestiques, centre de distribution de produits d'alimentation, restaurants rapides, services médicaux, services professionnels et personnels, et services bancaires et financiers.

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

Le tableau ci-après présente les 20 principaux locataires du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie en fonction de leur apport exprimé en pourcentage du LMA total au 30 juin 2024.

Locataire	% du LMA	SLB (pi ²)	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	Notation de crédit attribuée par DBRS Morningstar (« DBRS »)
Empire Company Limited ¹⁾	58,7 %	11 322 000	11,0 ans	BBB
Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	2,4 %	228 000	5,4 ans	BBB (élevée)
Dollarama	1,7 %	371 000	5,6 ans	BBB
Province de la Nouvelle-Écosse	1,7 %	356 000	6,1 ans	A (élevée)
Banque Scotia	1,1 %	178 000	2,2 ans	AA
Shell Canada	1,0 %	19 000	11,9 ans	AA (faible)
Cineplex	1,0 %	207 000	6,7 ans	—
Banque canadienne impériale de commerce	0,9 %	132 000	13,1 ans	AA
Énergie Cardio (Goodlife Fitness)	0,9 %	190 000	4,9 ans	—
Gouvernement du Canada	0,9 %	130 000	3,6 ans	AAA
La Société Canadian Tire	0,8 %	158 000	2,7 ans	BBB
Restaurant Brands International	0,7 %	66 000	4,7 ans	—
Banque Royale du Canada	0,5 %	49 000	3,2 ans	AA (élevée)
Pet Valu	0,5 %	74 000	4,8 ans	—
SAQ/Province de Québec	0,5 %	65 000	5,9 ans	AA (faible)
Municipalité régionale de Halifax	0,5 %	127 000	6,5 ans	—
Metro	0,5 %	88 000	5,5 ans	BBB (élevée)
BC Liquor/Province de Colombie-Britannique	0,4 %	40 000	3,8 ans	AA (élevée)
Tigre Géant (Giant Tiger)	0,4 %	188 000	3,8 ans	—
Banque Toronto Dominion	0,4 %	45 000	2,3 ans	AA (élevée)
Total	75,5 %	14 033 000	9,9 ans	

1) Compte tenu de Sobeys et des autres filiales d'Empire Company Limited.

Hormis Empire et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 58,7 % et 2,4 % du LMA, aucun autre locataire ne représente plus de 1,7 % du LMA de Crombie. Le pourcentage du LMA d'Empire a reculé de 60 points de base par rapport au 30 juin 2023, à la suite de la cession, par Empire à Crombie, de contrats de sous-location d'emplacements de vente au détail de carburant de Shell Canada dans l'Ouest canadien. Ce facteur a été contrebalancé partiellement par l'acquisition d'un immeuble ayant Empire comme locataire pilier au cours des douze derniers mois, par l'aménagement d'immeubles industriels à vocation commerciale, par des modernisations et par des hausses de loyers contractuels. Pour de plus amples renseignements sur cette cession, voir « Informations trimestrielles » dans la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion, à partir de la page 65.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Empire représente 54,9 % du total des produits tirés des immeubles. Le total des produits tirés des immeubles tient compte du loyer minimal ainsi que du résultat d'exploitation, du produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et de celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants supplémentaires varient en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation.

La durée résiduelle moyenne pondérée de l'ensemble des baux de Crombie est d'environ 8,6 ans, soit 0,5 an de moins qu'au 30 juin 2023. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Empire, soit 11,0 ans, qui a diminué de 0,7 an par rapport au 30 juin 2023.

Immeubles comparables

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

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

Immeubles appartenant à Crombie					
	Immeubles de placement	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel	Immeubles détenus en coentreprise	Total ⁽¹⁾
Immeubles comparables	288	—	288	3	291
Immeubles non comparables					
Acquisitions – 2024	1	—	1	—	1
Autres ⁽²⁾	5	4	9	—	9
Aménagements importants en cours et achevés ⁽³⁾	1	1	2	1	3
	7	5	12	1	13
Total – Immeubles	295	5	300	4	304

- 1) Les données sur les immeubles comparables de ce rapport de gestion ne tiennent pas compte des immeubles détenus en coentreprise.
- 2) Le poste « Autres » comprend les immeubles de placement désignés à des fins de repositionnement et les parcelles de terrains incluses dans les immeubles en cours d'aménagement.
- 3) Les aménagements importants en cours et achevés comprennent :
le CTC 3 de Voilà (immeuble de placement);
l'immeuble The Marlstone (immeuble en cours d'aménagement);
l'immeuble The Village à Bronte Harbour (détenu en coentreprise).

Le tableau qui suit illustre l'évolution des immeubles comparables de Crombie au 30 juin 2024.

	Immeubles de placement	Immeubles détenus en coentreprise	Total ⁽¹⁾
Immeubles comparables au 31 décembre 2023	287	2	289
Transferts depuis les acquisitions ⁽²⁾	2	—	2
Transferts vers les cessions	(1)	—	(1)
Transferts vers/depuis les aménagements importants en cours et achevés	—	1	1
Total des immeubles comparables au 30 juin 2024	288	3	291

- 1) Les données sur les immeubles comparables de ce rapport de gestion ne tiennent pas compte des immeubles détenus en coentreprise.
- 2) Les acquisitions transférées dans les immeubles comparables ont été réalisées en 2023 et les données sur ces acquisitions représentent 12 mois de résultats comparatifs.

Acquisitions et cessions stratégiques

Au 30 juin 2024, la SLB attribuable aux participations de Crombie dans ses immeubles de placement totalisait 18,8 millions de pieds carrés, contre 18,6 millions de pieds carrés au 30 juin 2023. L'augmentation nette de la SLB est attribuable pour quelque 48 000 pieds carrés aux acquisitions et pour quelque 92 000 pieds carrés à d'autres changements dans la composition du portefeuille, principalement en ce qui a trait aux aménagements moins importants. Ce facteur a été contrebalancé en partie par des cessions représentant 15 000 pieds carrés.

Acquisitions stratégiques

Au moyen d'acquisitions stratégiques et choisies d'actifs de grande qualité, ayant principalement un magasin d'alimentation comme locataire pilier, Crombie entend continuer de rehausser la qualité globale de son portefeuille. Les acquisitions de Crombie visent à ajouter une valeur stratégique au portefeuille ainsi qu'à générer une forte croissance des FPAEA^(*) et de la VAN^(*). Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a réalisé l'acquisition d'un immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier pour un prix d'acquisition total de 9 880 \$, compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture. L'immeuble a été acquis auprès d'un tiers et ajoute 48 000 pieds carrés dans le Reste du Canada.

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

Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie	Propriété					
					Nombre d'immeubles de placement	Participation		pi²		Prix ¹⁾
Deuxième trimestre de 2024										
24 juin 2024	Barnet Street	Powell River, C.-B.	Tiers	Productif de revenus	1	100	%	48 000	9 880	\$
Total des acquisitions pour le semestre clos le 30 juin 2024					1	100	%	48 000	9 880	\$
Total des acquisitions pour le semestre clos le 30 juin 2023					3	100	%	139 000	26 482	\$

1) Les prix sont présentés compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture.

Cessions stratégiques

Dans le cadre de sa stratégie de redéploiement des capitaux, Crombie réalise à l'occasion des cessions stratégiques. Le produit des cessions peut être affecté à la réduction de la dette, au financement de projets d'aménagement ainsi qu'à d'autres projets à valeur élevée parmi lesquels le soutien de la croissance d'Empire et l'achèvement de nos aménagements importants à usage mixte.

					Propriété			
Date	Immeuble	Emplacement	Nombre d'immeubles de placement	Participation	pi²	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾	Prix	
Deuxième trimestre de 2024								
30 avril 2024	Broadview Avenue	Toronto, Ont.	1	50 %	15 000	150 \$	13 000	\$
Total des cessions pour le semestre clos le 30 juin 2024			1	50 %	15 000	150 \$ ⁽²⁾	13 000	\$
Total des cessions pour le semestre clos le 30 juin 2023			—	—	—	— \$	—	\$

1) Superficie détenue à 100 %.

2) Représente le résultat d'exploitation net tiré des immeubles⁽²⁾ réel réalisé en 2024 sur les cessions d'immeubles pour l'ensemble de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Pour le semestre clos le 30 juin 2024, le résultat d'exploitation net⁽²⁾ tiré des immeubles avant la cession des immeubles cédés a totalisé 50 \$, comme l'indiquent les résultats consolidés de Crombie.

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

4. REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION

Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location

Le taux d'occupation et les activités de réservation pour le portefeuille, par catégorie de marché et catégorie d'actif, se détaillent comme suit pour le semestre clos le 30 juin 2024 :

	Locaux occupés (pi²)										
Catégorie de marché	1 ^{er} janvier 2024	Acquisitions nettes	Nouveaux baux ⁽¹⁾	Baux expirés	Autres ⁽²⁾	30 juin 2024	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi²) ⁽³⁾	Total des locaux réservés (pi²)	Taux d'occupation réservée	
VECTOM	5 924 000	(15 000)	30 000	(1 000)	(2 000)	5 936 000	99,3 %	6 000	5 942 000	99,4 %	
Marchés principaux	4 645 000	—	14 000	(9 000)	(5 000)	4 645 000	96,2 %	45 000	4 690 000	97,1 %	
Reste du Canada	7 359 000	48 000	78 000	(69 000)	(17 000)	7 399 000	93,2 %	38 000	7 437 000	93,6 %	
Total	17 928 000	33 000	122 000	(79 000)	(24 000)	17 980 000	95,9 %	89 000	18 069 000	96,4 %	

	Locaux occupés (pi²)										
Catégorie d'actif	1 ^{er} janvier 2024	Acquisitions nettes	Nouveaux baux ¹⁾	Baux expirés	Autres ²⁾	30 juin 2024	Taux d'occupation financier		Locaux réservés (pi²) ³⁾	Total des locaux réservés (pi²)	Taux d'occupation réservée
Commercial	14 619 000	33 000	94 000	(64 000)	(24 000)	14 658 000	95,6	%	89 000	14 747 000	96,2
Industriel à vocation commerciale	2 434 000	—	26 000	—	—	2 460 000	100,0	%	—	2 460 000	100,0
Bureaux	875 000	—	2 000	(15 000)	—	862 000	89,5	%	—	862 000	89,5
Total	17 928 000	33 000	122 000	(79 000)	(24 000)	17 980 000	95,9	%	89 000	18 069 000	96,4

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

2) Dans « Autres » sont classés les modifications apportées aux baux existants, les résiliations et les renoncements de baux, les faillites, les certificats de mesure de la superficie et les reclassements entre les catégories d'actif.

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

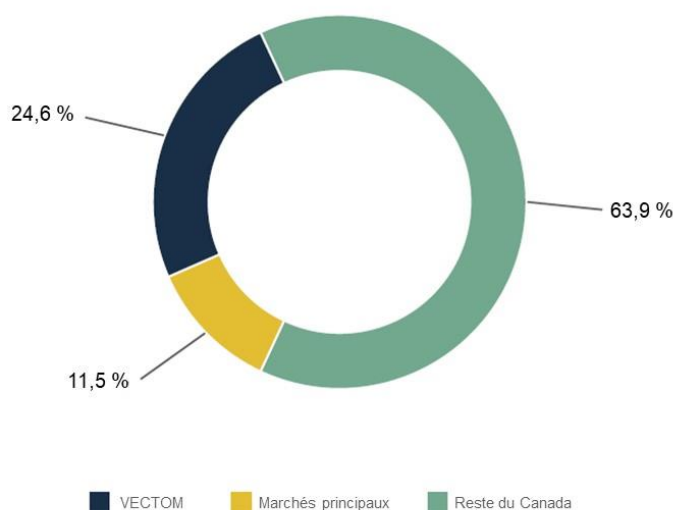
Le taux d'occupation réservée est demeuré inchangé à 96,4 % aux 30 juin 2024 et 2023. Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a enregistré une augmentation de 33 000 pieds carrés provenant des acquisitions nettes et un excédent de 43 000 pieds carrés des nouvelles locations par rapport aux locations venues à échéance.

Le taux d'occupation réservée dans le portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie atteint 96,2 % aux 30 juin 2024 et 2023. Le pourcentage de locaux réservés dans des immeubles de bureaux était de 89,5 % au 30 juin 2024, en baisse par rapport à 91,1 % au 30 juin 2023. Cette baisse est imputable essentiellement à l'expiration prévue des baux et à l'attrition programmée, y compris la réduction de la superficie louée par un locataire dans un immeuble de bureaux. Le pourcentage de locaux réservés dans les immeubles industriels à vocation commerciale est demeuré constant à 100,0 % aux 30 juin 2024 et 2023.

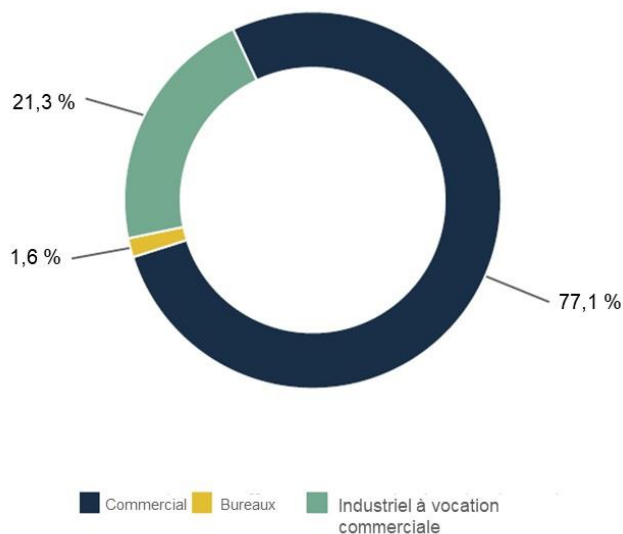
Dans notre portefeuille d'immeubles productifs, le LMA moyen par pied carré occupé s'établissait à 17,93 \$ au 30 juin 2024, en hausse de 3,8 % par rapport à 17,28 \$ au 30 juin 2023.

Nouvelles locations

Nouvelles locations par catégorie de marché (pi²)
au 30 juin 2024



Nouvelles locations par catégorie d'actif (pi²)
au 30 juin 2024

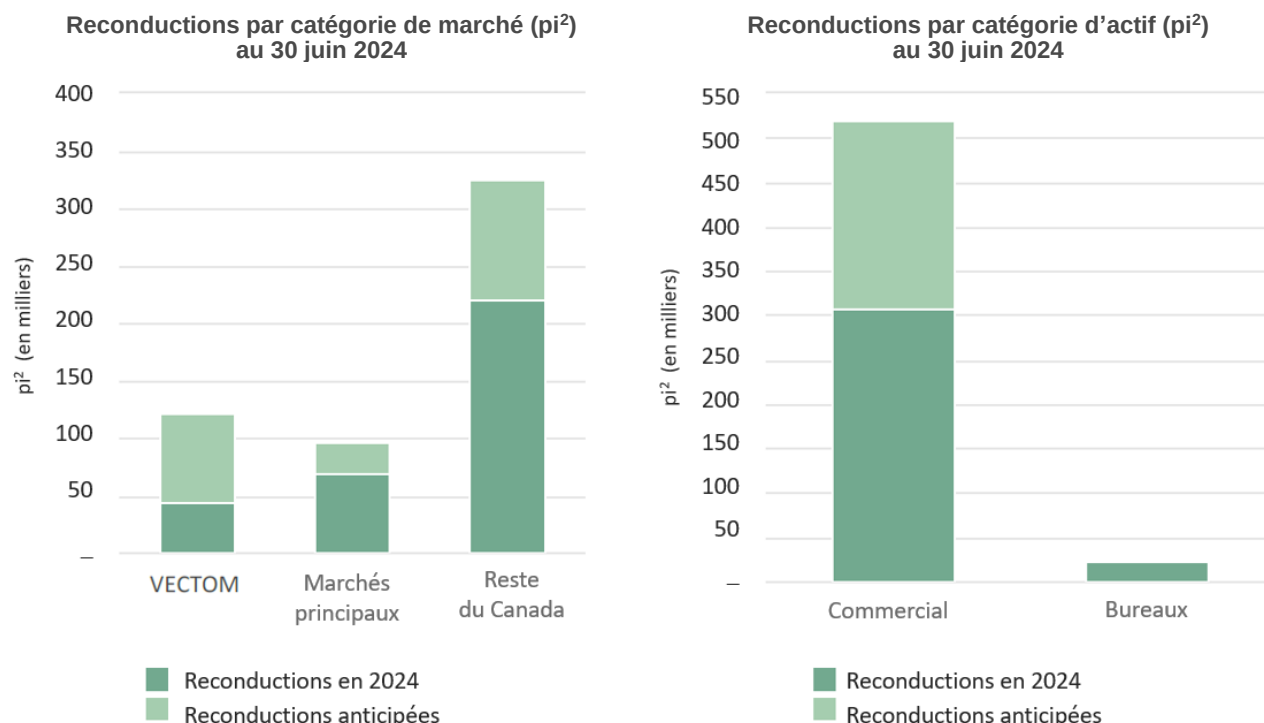


Les nouveaux baux avaient fait augmenter la superficie occupée de 122 000 pieds carrés au 30 juin 2024, à un tarif moyen pour la première année de 25,61 \$ le pied carré.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, 63,9 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 78 000 pieds carrés, ont été conclus dans le Reste du Canada. Parmi les nouveaux locataires notables sur ce marché, citons un magasin d'alimentation et un magasin de produits essentiels dans le Reste du Canada. Dans VECTOM et sur les Marchés principaux, 36,1 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 44 000 pieds carrés, ont été conclus au premier semestre de 2024. Parmi les nouveaux locataires dans VECTOM, on compte un locataire industriel à vocation commerciale.

Au 30 juin 2024, des locaux représentant une SLB de 89 000 pieds carrés étaient réservés à un tarif moyen pour la première année de 21,34 \$ le pied carré, la prise de possession par les locataires étant attendue au cours de 2024. VECTOM et les Marchés principaux représentent 51 000 pieds carrés de superficie réservée, dont 31 000 pieds carrés pour un locataire commercial sur les Marchés principaux.

Activités de reconduction de baux



Pour le semestre clos le 30 juin 2024, les activités de reconduction de baux pour le portefeuille de Crombie se sont établies comme suit :

	Trimestre clos le 30 juin 2024			Semestre clos le 30 juin 2024		
	Superficie en pi²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance	Superficie en pi²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance
Reconductions en 2024	112 000	20,53 \$	8,6 %	332 000	19,68 \$	9,3 %
Reconductions au cours d'exercices futurs	181 000	17,91 \$	10,4 %	210 000	18,46 \$	10,8 %
Total	293 000	18,91 \$	9,6 %	542 000	19,21 \$	9,8 %

Les écarts sur reconductions sont établis en fonction de la première année et ils ne tiennent pas compte des hausses de loyer qui peuvent entrer en vigueur sur la durée du bail. Pour le trimestre clos le 30 juin 2024, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux commerciaux d'une superficie de 291 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 9,6 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a effectué des reconductions visant des locaux commerciaux d'une superficie de 519 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 10,5 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pondéré pour la durée des reconductions, Crombie enregistre une hausse de 11,8 % pour le trimestre clos le 30 juin 2024 et de 11,2 % pour le semestre clos le 30 juin 2024.

En cumul annuel, la croissance totale des reconductions reflète les reconductions dans VECTOM visant une superficie de 121 000 pieds carrés à un tarif moyen pour la première année de 24,88 \$ le pied carré, soit une augmentation de 18,3 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Compte non tenu d'un bail dont la reconduction est assortie d'une augmentation de plus de 100,0 %, les reconductions dans VECTOM sont assorties d'une augmentation de 11,3 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Sur les Marchés principaux, des reconductions visant une superficie de 96 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 11,0 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance ont été conclues à un tarif moyen pour la première année de 24,81 \$ le pied carré. Compte non tenu d'un bail dont la reconduction est assortie d'une augmentation de plus de 100,0 %, les reconductions sur les Marchés principaux sont assorties d'une augmentation de 8,7 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les reconductions visant la superficie restante de 325 000 pieds carrés ont été conclues dans le Reste du Canada à un tarif moyen pour la première année de 15,43 \$ le pied carré, soit une augmentation de 4,7 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Compte non tenu de deux reconductions visant un centre d'appels et des locaux de bureaux, assorties de tarifs de location inférieurs au tarif de location des baux venant à échéance, le Reste du Canada a enregistré une augmentation de 8,1 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

Crombie gère les échéances des baux de façon proactive, tirant parti des possibilités de reconduire les baux avant l'échéance. Pour le semestre clos le 30 juin 2024, des reconductions visant une superficie de 210 000 pieds carrés concernaient des baux échéant au cours d'exercices ultérieurs.

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

Échéance des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 juin 2024, le nombre total de baux, y compris les baux visant des locaux réservés, venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le LMA moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi²)	Pourcentage de la SLB totale	LMA moyen par pi² à l'échéance
2024	182	626 000	3,3 %	17,62 \$
2025	187	1 201 000	6,5 %	15,49
2026	185	1 072 000	5,7 %	16,74
2027	181	1 305 000	7,0 %	18,92
2028	144	1 015 000	5,4 %	19,33
2029	154	1 408 000	7,5 %	19,21
2030	56	605 000	3,2 %	18,07
2031	94	1 091 000	5,8 %	19,85
2032	80	550 000	2,9 %	21,33
2033	100	1 902 000	10,1 %	24,11
Par la suite	253	7 294 000	39,0 %	21,05
Total	1 616	18 069 000	96,4 %	20,07 \$

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

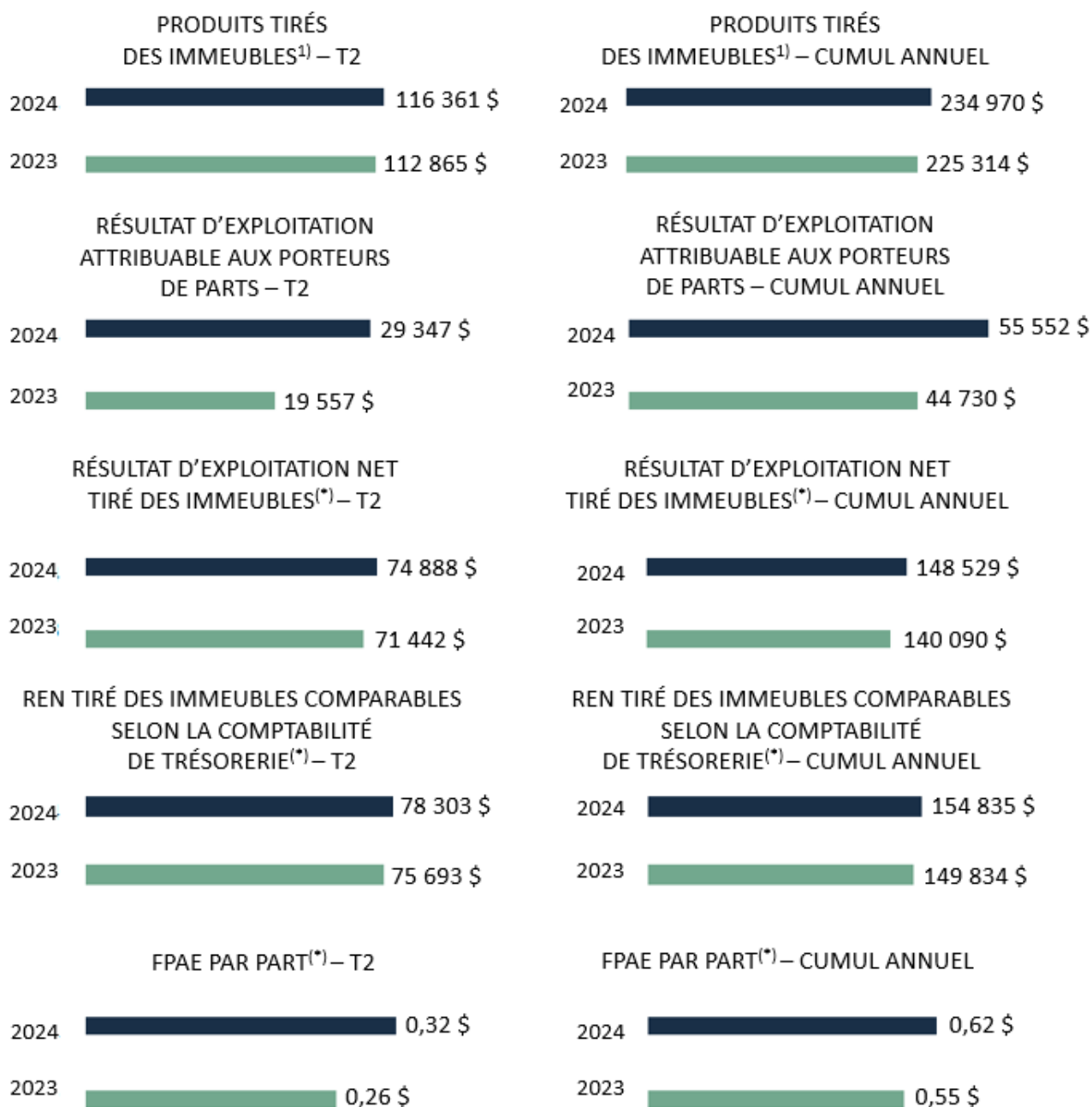
Le tableau ci-après indique, au 30 juin 2024, le nombre de baux d'Empire venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le LMA moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi²)	Pourcentage de la SLB totale	LMA moyen par pi² à l'échéance
2024	7	24 000	0,1 %	17,26 \$
2025	8	276 000	1,5 %	13,71
2026	16	327 000	1,7 %	12,27
2027	15	482 000	2,6 %	13,74
2028	12	296 000	1,6 %	16,39
2029	18	615 000	3,3 %	15,75
2030	7	259 000	1,4 %	15,74
2031	14	463 000	2,5 %	16,80
2032	4	145 000	0,8 %	18,92
2033	40	1 567 000	8,4 %	22,75
Par la suite	161	6 899 000	36,8 %	20,69
Total²⁾	302	11 353 000	60,7 %	19,59 \$

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

2) Un bail d'Empire, portant sur une superficie d'environ 31 000 pieds carrés, est pris en compte dans l'occupation réservée.

5. REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE



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, afin de 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.

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

RATIO DE DISTRIBUTION DES FPAE^(*) – T2



RATIO DE DISTRIBUTION DES FPAE^(*) – CUMUL ANNUEL



FPAEA PAR PART^(*) – T2



FPAEA PAR PART^(*) – CUMUL ANNUEL



RATIO DE DISTRIBUTION DES FPAEA^(*) – T2



RATIO DE DISTRIBUTION DES FPAEA^(*) – CUMUL ANNUEL



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

	Trimestres clos les 30 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 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	2 106	2 046	60	2 855	2 046	809
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(41 473)	(41 423)	(50)	(86 441)	(85 224)	(1 217)
Profit sur la cession d'immeubles de placement	2 163	—	2 163	2 163	111	2 052
Dépréciation d'immeubles de placement	(2 000)	—	(2 000)	(2 000)	—	(2 000)
Dotation aux amortissements	(19 961)	(19 494)	(467)	(39 975)	(38 914)	(1 061)
Frais généraux et frais d'administration	(5 437)	(12 012)	6 575	(10 184)	(17 087)	6 903
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(22 182)	(21 000)	(1 182)	(44 465)	(41 764)	(2 701)
Résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(230)	(1 425)	1 195	(1 371)	248	(1 619)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	29 347	19 557	9 790	55 552	44 730	10 822
Distributions aux porteurs de parts	(40 564)	(39 921)	(643)	(80 963)	(79 696)	(1 267)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 063	1 517	(454)	1 185	2 120	(935)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(10 154) \$	(18 847) \$	8 693 \$	(24 226) \$	(32 846) \$	8 620 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,16 \$	0,11 \$	0,05 \$	0,31 \$	0,25 \$	0,06 \$
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	182 186	179 309	2 877	181 818	178 991	2 827
Distributions par part aux porteurs de parts	0,22 \$	0,22 \$	— \$	0,45 \$	0,45 \$	— \$

Autres mesures de performance non conformes aux PCGR

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	78 303 \$	75 693 \$	2 610 \$	154 835 \$	149 834 \$	5 001 \$
FPAE ^(*)	57 880 \$	46 068 \$	11 812 \$	112 748 \$	98 903 \$	13 845 \$
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) %
FPAEA ^(*)	50 317 \$	39 118 \$	11 199 \$	97 264 \$	85 027 \$	12 237 \$
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) %

- 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, afin de 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.

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

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

Pour le trimestre

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 9 790 \$, ou 50,1 %. Compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$ (30 juin 2023 : 7 172 \$), le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 12,7 %. La diminution des coûts de transition du personnel au deuxième trimestre de 2024 par rapport à la même période de 2023 s'est traduite par une baisse des frais généraux et frais d'administration de 6 575 \$, principal facteur de l'augmentation du résultat d'exploitation. Cette augmentation s'explique aussi par un profit de 2 163 \$ sur la cession d'immeubles de placement, une augmentation de 1 998 \$ des produits tirés des immeubles provenant des reconductions, des hausses des loyers contractuels et des nouveaux baux, de nouveaux projets d'aménagement de 1 962 \$ et une augmentation de 1 195 \$ du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la location à Bronte Village. L'augmentation du résultat d'exploitation a été contrebalancée en partie par l'augmentation de 1 182 \$ des charges d'intérêts, la perte de valeur de 2 000 \$ d'un immeuble de placement au deuxième trimestre de 2024 et l'augmentation de 1 764 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant des nouveaux baux, des nouveaux projets d'aménagement et des investissements de modernisation.

Pour le semestre

Depuis le début de l'exercice, le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 10 822 \$, ou 24,2 %. Compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$ (30 juin 2023 : 7 172 \$), le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 8,5 %. La diminution des coûts de transition du personnel au deuxième trimestre de 2024 par rapport à la même période de 2023 s'est traduite par une baisse des frais généraux et frais d'administration de 6 903 \$, principal facteur de l'augmentation du résultat d'exploitation. La variation par rapport à l'année dernière s'explique aussi par l'augmentation des produits tirés des immeubles de 4 351 \$ provenant des nouveaux projets d'aménagement et de de 3 714 \$ provenant des reconductions, des hausses de loyers contractuels et des nouveaux baux ainsi que par un profit plus élevé de 2 052 \$ sur la cession d'immeubles de placement. L'augmentation du résultat d'exploitation a été contrebalancée en partie par la hausse de 2 701 \$ des charges d'intérêts. Ont aussi contrebalancé l'augmentation du résultat d'exploitation une perte de valeur de 2 000 \$ d'un immeuble de placement au deuxième trimestre de 2024, une augmentation de 1 690 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant principalement des modernisations et la diminution de 1 619 \$ du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence liée à la vente de terrains au sein de la coentreprise Opal Ridge de Crombie en 2023. L'augmentation de 1 061 \$ de la dotation aux amortissements est attribuable à l'accélération de l'amortissement pour des immeubles dont le réaménagement était prévu, à des projets d'aménagement achevés récemment et à des acquisitions en 2023.

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*)

La direction utilise le résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*) en tant que mesure de la performance des immeubles d'une période à l'autre. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée du résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*).

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*), qui ne tient pas compte des produits tirés des services de gestion et d'aménagement ni de 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 \$
Pourcentage de marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*)	64,4 %	63,3 %	1,1 %	63,2 %	62,2 %	1,0 %

- 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, afin de 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.

Pour le trimestre

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté de 3 446 \$ en raison surtout de l'accroissement des produits tirés des immeubles de 1 998 \$ attribuable aux reconductions, aux hausses des loyers contractuels et aux nouveaux baux, et de 1 962 \$ provenant de nouveaux projets d'aménagement. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par une augmentation de 1 764 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant de nouveaux baux, de nouveaux projets d'aménagement et d'investissements dans les modernisations.

Pour le semestre

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a augmenté de 8 439 \$ par rapport à la même période de 2023 en raison surtout de l'augmentation des produits tirés des immeubles de 4 351 \$ provenant des nouveaux projets d'aménagement et de 3 714 \$ provenant des reconductions, des hausses des loyers contractuels et des nouveaux baux. L'augmentation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été contrebalancée en partie par la hausse de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires de 1 690 \$ découlant principalement des modernisations.

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

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

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^(*)) comme mesure de la performance, car il reflète les entrées de trésorerie générées par les immeubles d'une période à l'autre. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*).

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

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Résultat 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 », à partir de la page 30, pour une ventilation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

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

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

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2024	2023	Écart	%	2024	2023	Écart	%
VECTOM	25 487 \$	24 932 \$	555 \$	2,2 %	51 075 \$	50 074 \$	1 001 \$	2,0 %
Marchés principaux	21 875	21 242	633	3,0 %	43 342	42 171	1 171	2,8 %
Reste du Canada	30 941	29 519	1 422	4,8 %	60 418	57 589	2 829	4,9 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	78 303 \$	75 693 \$	2 610 \$	3,4 %	154 835 \$	149 834 \$	5 001 \$	3,3 %

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin			
	2024	2023	Écart	%	2024	2023	Écart	%
Commercial ¹⁾	70 086 \$	67 854 \$	2 232 \$	3,3 %	138 295 \$	133 914 \$	4 381 \$	3,3 %
Industriel à vocation commerciale	5 029	4 893	136	2,8 %	10 094	9 870	224	2,3 %
Bureaux	3 188	2 946	242	8,2 %	6 446	6 050	396	6,5 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	78 303 \$	75 693 \$	2 610 \$	3,4 %	154 835 \$	149 834 \$	5 001 \$	3,3 %

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

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

Pour le trimestre :

Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 2 610 \$, ou 3,4 %, par rapport au deuxième trimestre de 2023 en raison principalement des reconductions, des hausses des loyers contractuels et des nouveaux baux.

Pour le semestre :

Pour l'exercice à ce jour, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 5 001 \$, ou 3,3 %, par rapport à la même période de 2023 en raison surtout des reconductions, des hausses des loyers contractuels et des nouveaux baux.

Fonds provenant des activités d'exploitation (FPAE)^(*)

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la Real Property Association of Canada (« REALPAC ») en janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAE^(*). Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée des fonds provenant des activités d'exploitation^(*).

Le rapprochement des FPAE^(*) 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
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.

Pour le trimestre

L'augmentation de 11 812 \$ des FPAE résulte principalement d'une baisse de 6 575 \$ des frais généraux et frais d'administration découlant de coûts de transition du personnel de 784 \$ au deuxième trimestre de 2024, comparativement à 7 172 \$ au deuxième trimestre de 2023. L'augmentation de 1 998 \$ des produits tirés des immeubles attribuable aux reconductions, aux hausses des loyers contractuels et aux nouveaux baux, les nouveaux aménagements de 1 962 \$ et l'augmentation de 1 195 \$ du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la location à Bronte Village ont aussi contribué à l'augmentation des FPAE. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par la hausse de 1 182 \$ des charges d'intérêts.

Les FPAE, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$, ont été de 58 664 \$ pour le trimestre, ou 0,32 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 69,1 % (au 30 juin 2023 : FPAE de 53 240 \$, ou 0,30 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 75,0 %, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 7 172 \$).

Pour le semestre

Pour l'exercice à ce jour, les FPAE ont augmenté de 13 845 \$ en raison principalement de la diminution de 6 903 \$ des frais généraux et frais d'administration découlant de coûts de transition du personnel de 784 \$ au deuxième trimestre de 2024 comparativement à 7 172 \$ au deuxième trimestre de 2023. La variation par rapport à l'année dernière s'explique aussi par l'augmentation de des produits tirés des immeubles 4 351 \$ provenant de nouveaux projets d'aménagement et de 3 714 \$ provenant des reconductions, des hausses de loyers contractuels et des nouveaux baux. L'augmentation des FPAE a été atténuée par l'augmentation de 2 701 \$ des charges d'intérêts, ainsi que par la baisse de 1 619 \$ du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant principalement de la vente de terrains à la coentreprise Opal Ridge de Crombie, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, en 2023.

Les FPAE, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$, ont été de 113 532 \$, ou 0,62 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 71,3 % (au 30 juin 2023 : FPAE de 106 075 \$, ou 0,59 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 75,1 %, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 7 172 \$).

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

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (FPAEA)^(*)

Crombie suit les recommandations formulées par la REALPAC en janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA^(*) et a appliqué ces recommandations aux montants des FPAEA^(*) présentés dans le présent rapport de gestion. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée.

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
FPAE ^(*) 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 résultat des 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) %

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

Pour le trimestre

La hausse des FPAEA a été essentiellement attribuable aux mêmes facteurs que ceux qui expliquent l'évolution des FPAE pour le trimestre.

Les FPAEA, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$, ont été de 51 101 \$, ou 0,28 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 79,4 % (au 30 juin 2023 : FPAEA de 46 290 \$, ou 0,26 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 86,2 %, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 7 172 \$).

Pour le semestre

La hausse des FPAEA depuis le début de l'exercice a été essentiellement attribuable aux mêmes facteurs que ceux qui expliquent l'évolution des FPAE.

Les FPAEA, compte non tenu des coûts de transition du personnel de 784 \$, ont été de 98 048 \$, ou 0,54 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 82,6 % (au 30 juin 2023 : FPAEA de 92 199 \$, ou 0,52 \$ par part, en regard d'un ratio de distribution de 86,4 %, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 7 172 \$).

Distributions aux porteurs de parts

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

Crombie a structuré ses actifs et ses activités de façon à lui permettre de satisfaire aux critères définis dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relatifs à la définition d'un FPI. La direction de Crombie et ses conseillers ont effectué un examen complet de la structure organisationnelle et des activités de Crombie afin d'appuyer l'assertion selon laquelle Crombie répondait aux critères d'un FPI au cours de l'exercice 2023 et continuera d'y répondre. Puisque les critères en question s'appliquent tout au long de l'année d'imposition, le statut de Crombie pour un exercice donné ne peut être déterminé qu'à la fin de l'année d'imposition.

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

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

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Distributions aux porteurs de parts	23 946 \$	23 570 \$	376 \$	47 796 \$	47 054 \$	742 \$
Distributions aux porteurs de parts de catégorie B comportant droit de vote ¹⁾	16 618	16 351	267	33 167	32 642	525
Total des distributions	40 564 \$	39 921 \$	643 \$	80 963 \$	79 696 \$	1 267 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*)	70,1 %	86,7 %	(16,6) %	71,8 %	80,6 %	(8,8) %
Ratio de distribution des FPAEA ^(*)	80,6 %	102,1 %	(21,5) %	83,2 %	93,7 %	(10,5) %

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

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

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	32 114 \$	30 782 \$ ¹⁾	1 362 \$	111 966 \$	95 076 \$ ¹⁾	16 890 \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(40 564)	(39 921)	(643)	(80 963)	(79 696)	(1 267)
Excédent (insuffisance) de la trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	(8 420) \$	(9 139) \$	719 \$	31 003 \$	15 380 \$	15 623 \$

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

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	29 347 \$	19 557 \$	9 790 \$	55 552 \$	44 730 \$	10 822 \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(40 564)	(39 921)	(643)	(80 963)	(79 696)	(1 267)
Insuffisance du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par rapport aux distributions payées et à payer	(11 217) \$	(20 364) \$	9 147 \$	(25 411) \$	(34 966) \$	9 555 \$

Les distributions mensuelles versées pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 ont été financées par les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des emprunts contractés sur les facilités de crédit bancaire. Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts tient compte de la dotation aux amortissements, qui n'a pas d'incidence directe sur le bénéfice réalisé par Crombie pouvant être versé sous forme de distributions.

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.

Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires

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

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Amortissement des avantages incitatifs standard accordés aux locataires	3 641 \$	2 436 \$	1 205 \$	7 102 \$	6 489 \$	613 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sous forme de modernisations	3 480	2 921	559	6 737	5 660	1 077
Total de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 121 \$	5 357 \$	1 764 \$	13 839 \$	12 149 \$	1 690 \$

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

Frais généraux et frais d'administration

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

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Salaires et avantages du personnel	3 228 \$	5 660 \$	2 432 \$	5 369 \$	8 376 \$	3 007 \$
Rémunération fondée sur des parts ¹⁾	252	4 524	4 272	1 094	5 382	4 288
Honoraires professionnels	608	584	(24)	1 305	984	(321)
Coûts liés au statut de société ouverte	416	425	9	807	806	(1)
Loyers et charges d'occupation	168	159	(9)	333	323	(10)
Autres	765	660	(105)	1 276	1 216	(60)
Frais généraux et frais d'administration	5 437 \$	12 012 \$	6 575 \$	10 184 \$	17 087 \$	6 903 \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	4,7 %	10,6 % ²⁾	5,9 %	4,3 %	7,6 % ²⁾	3,3 %

1) La rémunération fondée sur des parts englobe la rémunération des salariés et des fiduciaires.

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, afin de 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.

Pour le trimestre

Le repli des frais généraux et frais d'administration pour le trimestre est dû principalement à la diminution des coûts de transition du personnel par rapport au deuxième trimestre de 2023. Cette diminution des coûts de transition du personnel reflète une baisse des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts de 4 272 \$ et une diminution de 2 432 \$ des salaires et avantages sociaux. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 784 \$, ont représenté 4,0 % des produits tirés des immeubles (30 juin 2023 : 4,3 % des produits tirés des immeubles, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 7 172 \$).

Pour le semestre

En cumul annuel, le repli des frais généraux et frais d'administration est dû à la diminution de 4 288 \$ des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts et à la baisse de 3 007 \$ des salaires et avantages sociaux. Ces diminutions sont principalement attribuables aux coûts de transition du personnel moindres qu'au deuxième trimestre de 2023, qui ont contribué aux charges au titre de la rémunération fondée sur des parts et aux salaires et avantages sociaux à hauteur de 91 \$ et 693 \$, respectivement (30 juin 2023 : 4 625 \$ et 2 547 \$, respectivement). Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu de coûts de transition du personnel de 784 \$, ont représenté 4,0 % des produits tirés des immeubles (30 juin 2023 : 4,4 % des produits tirés des immeubles compte non tenu de coûts de transition du personnel de 7 172 \$).

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Emprunts hypothécaires à taux fixe	8 415 \$	8 795 \$	380 \$	17 180 \$	17 886 \$	706 \$
Facilités de crédit à terme et à taux variable, renouvelables et remboursables à vue	401	811	410	2 449	3 741	1 292
Intérêts incorporés	(1 587)	(1 042)	545	(3 117)	(1 991)	1 126
Billets de premier rang non garantis	13 932	11 399	(2 533)	25 955	20 080	(5 875)
Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(129)	(135)	(6)	(259)	(272)	(13)
Intérêts sur les obligations locatives	550	531	(19)	1 103	1 057	(46)
Charges financières	21 582	20 359	(1 223)	43 311	40 501	(2 810)
Amortissement des charges de financement différées	600	641	41	1 154	1 263	109
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 182 \$	21 000 \$	(1 182) \$	44 465 \$	41 764 \$	(2 701) \$

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

Pour le trimestre

Les charges financières ont augmenté de 1 223 \$ en raison surtout de la hausse de 2 533 \$ des intérêts sur les billets de premier rang non garantis. Ce facteur a été compensé partiellement par une diminution de 955 \$ attribuable à la hausse des intérêts incorporés découlant de l'augmentation du nombre de projets d'aménagement et de la diminution des intérêts sur la dette à taux variable découlant de la baisse du solde moyen des emprunts par rapport à la même période de 2023.

Pour le semestre

En cumul annuel, les charges financières ont augmenté de 2 810 \$ en raison surtout de l'émission de billets de série L au premier trimestre de 2024 et de l'émission de billets de série K au premier trimestre de 2023, ce qui a entraîné une hausse de 5 875 \$ des intérêts sur les billets de premier rang non garantis. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la diminution de 1 292 \$ de la dette à taux variable attribuable à une baisse du solde moyen des emprunts, la hausse de 1 126 \$ des intérêts incorporés et la baisse de 706 \$ des intérêts sur les emprunts hypothécaires résultant de la diminution du solde des emprunts hypothécaires.

Dotation aux amortissements et pertes de valeur

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie dépassait leur valeur comptable de 1 195 194 \$ au 30 juin 2024 (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.

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023	Écart	2024	2023	Écart
Amortissement des immeubles comparables ^(*)	19 297 \$	18 938 \$	(359) \$	38 541 \$	37 862 \$	(679) \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	664	556	(108)	1 434	1 052	(382)
Dotation aux amortissements	19 961 \$	19 494 \$	(467) \$	39 975 \$	38 914 \$	(1 061) \$
Perte de valeur	2 000 \$	— \$	(2 000) \$	2 000 \$	— \$	(2 000) \$

Pour le trimestre et le semestre clos

L'augmentation de 467 \$ de la dotation aux amortissements pour le trimestre et de 1 061 \$ depuis le début de l'exercice est attribuable principalement à l'accélération de l'amortissement pour des immeubles dont le réaménagement était prévu, aux projets d'aménagement achevés récemment et aux acquisitions de 2023.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2024, Crombie a comptabilisé une perte de valeur totalisant 2 000 \$ relativement à un immeuble commercial dans le Reste du Canada. Cette perte de valeur est attribuable à des locaux vacants dans l'immeuble. La perte de valeur est évaluée pour chaque immeuble et correspond à l'excédent de la valeur comptable, calculée selon la méthode du coût, sur la valeur recouvrable de l'immeuble. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre l'avantage économique tiré de l'utilisation continue de l'actif et le prix de vente diminué des coûts de vente. Il a été établi que la valeur recouvrable correspond à l'avantage économique tiré de l'utilisation continue de l'actif. Pour calculer l'avantage tiré de l'utilisation continue de l'actif, Crombie utilise 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.

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

6. AMÉNAGEMENTS

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie, dont l'objectif est d'accroître la VAN^(*), les flux de trésorerie et la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'est attaché à évaluer et à entreprendre des aménagements importants et moins importants dans certains immeubles pour lesquels l'aménagement peut inclure une combinaison d'usages résidentiels, commerciaux ou industriels à vocation commerciale. L'analyse qui suit des activités d'aménagement de Crombie contient des renseignements prospectifs. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » à partir de la page 71 du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur ces énoncés et sur les risques et incertitudes connexes.

Crombie entretient une relation stratégique avec Empire. La majorité des immeubles en cours d'aménagement de Crombie ont actuellement Empire comme locataire pilier. La relation stratégique de Crombie lui permet de créer de la valeur et de réaliser le passage de l'état actuel des immeubles en exploitation à la construction et l'aménagement de chacun des sites visés, et ce, selon des modalités mutuellement acceptables. En collaboration avec le partenaire stratégique de Crombie, la direction du FPI évalue continuellement et classe par ordre de priorité les occasions d'aménagement qui favorisent la croissance de la VAN^(*) et des flux de trésorerie, notamment le réaménagement à haute densité en milieu urbain, les nouveaux immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, les installations industrielles à vocation commerciale vouées au commerce électronique et la densification de l'utilisation des terrains.

Carnet de projets d'aménagement importants

Crombie est en mesure de faire fructifier sensiblement son portefeuille actuel de 26 projets d'aménagement importants au 30 juin 2024 (27 au 30 juin 2023). Crombie tire parti du fait que la plupart de ces immeubles génèrent des revenus importants (REN, FPAE^(*) et FPAEA^(*)) lorsqu'il demande les diverses approbations, exerce différents droits et entreprend les travaux préparatoires requis avant le démarrage de chaque projet d'aménagement important.

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

La direction se sert des hypothèses concernant les projets pour calculer la fourchette de coûts du carnet de projets, en tenant compte d'un certain degré d'incertitude associé à un carnet diversifié qui s'étend sur 15 ans ou plus. L'incertitude peut prendre la forme d'une modification de la portée des projets, de l'ajout de certains immeubles au carnet de projets ou de leur retranchement, de variations dans le processus d'autorisation de zonage, de la possibilité de trouver des coentreprises, de la cession d'immeubles du carnet de projets d'aménagement et d'une gamme de facteurs externes qui peuvent influencer sur le coût des projets. Les coûts présentés dans le carnet de projets de Crombie reflètent les estimations des coûts de construction actuels pour chacun des marchés. Crombie surveille les pressions inflationnistes touchant les coûts de construction et ajuste les hypothèses concernant le carnet de projets si nécessaire. Sachant que certains de ces projets pourraient ne pas atteindre tous les objectifs définis au départ, la direction présente des valeurs minimale et maximale pour estimer raisonnablement les coûts du carnet de projets. Au 30 juin 2024, le coût total des projets inscrits au carnet de projets d'aménagement était de l'ordre de 5 000 000 \$ à 6 800 000 \$ (5 100 000 \$ à 6 900 000 \$ au 30 juin 2023). Les variations d'un exercice à l'autre du carnet de projets peuvent être attribuées à la modification de l'étendue des projets, à l'évolution des coûts des projets, à la révision continue des hypothèses concernant l'aménagement, l'achèvement et le retrait d'immeubles du carnet de projets et à l'évolution des perspectives dans notre carnet de projets. Crombie pourrait former des coentreprises ou conclure d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les risques et l'expertise en matière d'aménagement, selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie et doit atteindre les seuils économiques exigés.

Crombie ventile son carnet de projets d'aménagement selon trois catégories temporelles. Les projets à court terme sont soit en cours de construction ou ont un échéancier d'engagement financier d'au plus deux ans. Les projets à moyen terme ont un échéancier d'engagement de deux à cinq ans, et les projets à long terme devraient faire l'objet d'un engagement sur un horizon de cinq à quinze ans. Le carnet de projets d'aménagement actuel compte de nombreux projets d'envergure à plusieurs phases dont l'échéancier peut s'échelonner sur plusieurs années. Crombie comptabilise ces projets au cours de la période temporelle où l'engagement financier à l'égard de la phase initiale est prévu.

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

Projets d'aménagement importants en cours

Crombie a actuellement un projet d'aménagement important en cours, The Marlstone, situé au centre-ville de Halifax, qui est le premier projet résidentiel aménagé individuellement par Crombie. Les principales données du projet sont résumées dans le tableau ci-dessous.

(en millions de dollars)									
Immeuble	RMR	Vocation	Participation (%)	SLB résidentielle en cours d'aménagement	Nombre d'unités résidentielles	Date d'achèvement substantiel estimée	Total des coûts estimatifs	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement	Rendement estimé sur le coût
The Marlstone	Halifax	Résidentiel	100 %	189 000	291	T1/T2 2026	134 \$ ¹⁾	102 \$	4,5 % - 5,5 %

1) Les coûts présentés pour The Marlstone ne tiennent pas compte des coûts liés au terrain.

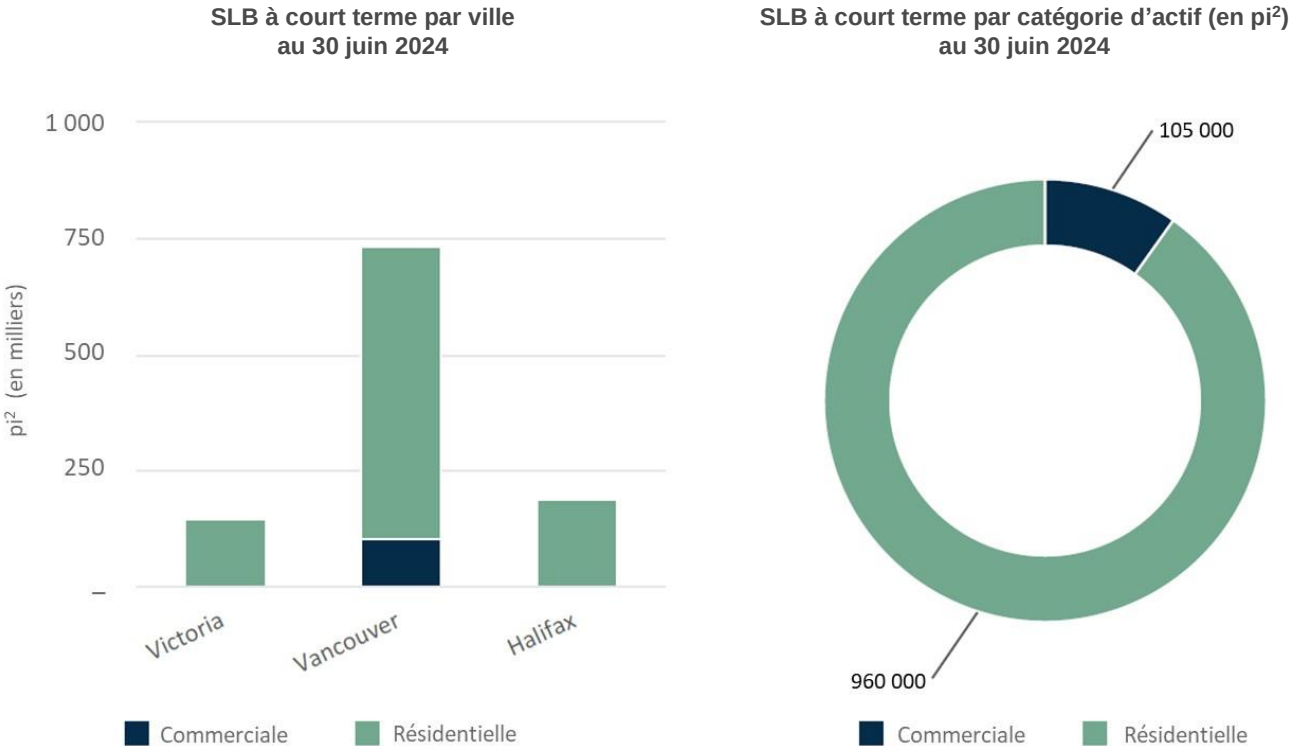
Le total des coûts estimatifs englobe les coûts de construction essentiels et accessoires, les avantages incitatifs accordés aux locataires, les frais de location externes, les charges financières, les intérêts incorporés et les autres coûts de possession, comme les coûts de construction et coûts de personnel incorporés et les impôts fonciers. Pour calculer ces coûts, Crombie emploie ses connaissances internes et des ressources professionnelles externes, selon le cas. Le coût en capital des projets comporte des incertitudes, et les estimations des coûts du projet comprennent des réserves en cas de dépassement du coût en capital dans le cours normal des activités. Traditionnellement, ces réserves reflètent des dépassements du coût en capital de l'ordre de 5 % à 10 %.

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

Le résultat d'exploitation net annuel estimé est déterminé au moyen du loyer annuel stabilisé de la première année pour chaque locataire, en supposant un taux d'occupation de 100 %. Ces estimations sont établies à partir des loyers en vigueur sur le marché, de la connaissance qu'a Crombie du marché et/ou d'études de marché externes. Le rendement estimé sur le coût est obtenu en divisant le résultat d'exploitation net annuel estimé par le total des coûts estimatifs du projet. Crombie détermine la fourchette de rendement sur le coût à partir des données pro forma approuvées tout en tenant compte d'une marge d'incertitude de part et d'autre du rendement approuvé.

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

Projets à court terme



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

Immeuble	Ville	% de participation	Densité totale du projet		
			SLB commerciale estimée	SLB résidentielle estimée	Nombre d'unités résidentielles estimées
The Marlstone	Halifax	100 %	—	189 000	291
1780 East Broadway (Broadway et Commercial)	Vancouver	50 % ¹⁾	105 000	626 000	970
Belmont Market – Phase II	Victoria	100 %	—	145 000	200
Total pour les aménagements à court terme			105 000	960 000	1 461

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

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

Mise à jour sur les projets à court terme

The Marlstone, Halifax, Nouvelle-Écosse

Type : résidentiel

Participation : 100 %

Avancement du projet : The Marlstone est un projet de 291 appartements locatifs résidentiels situé au centre-ville de Halifax, dans le complexe Scotia Square à usage mixte (commerces de détail, bureaux et hôtel). 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.

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

1780 East Broadway (angle des rues Broadway et Commercial), Vancouver, Colombie-Britannique

Type : commercial/résidentiel

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

Avancement du projet : East Broadway est un projet de réaménagement important à vocation mixte sur un terrain de 2,4 acres situé dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Une demande de changement de zonage à l'étude par la Ville de Vancouver porte sur une combinaison d'immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, de logements locatifs et de bureaux. Le changement de zonage devrait être réalisé en 2024, ce qui pourrait permettre de commencer les appels d'offres pour les travaux de construction en 2025.

Belmont Market – Phase II, Victoria, Colombie-Britannique

Type : résidentiel

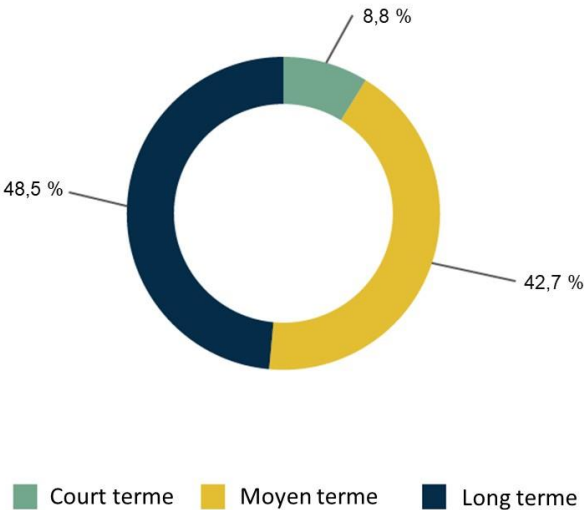
Participation : 100 %

Avancement du projet : Le Belmont Market – Phase II envisage l'aménagement d'environ 200 unités résidentielles sur le terrain restant de 1,7 acre dans la zone d'aménagement Belmont Market. Le zonage du terrain a été obtenu et les appels d'offres pour les travaux de construction pourraient démarrer en 2025.

Total des projets d'aménagement

En plus des projets à court terme, Crombie gère activement son carnet de projets pour s'assurer qu'il dispose d'un inventaire de projets stable. Un certain nombre des grands projets d'aménagement potentiels du carnet de projets de Crombie sont des projets d'envergure à plusieurs phases, s'échelonnant sur une décennie. En ce qui concerne les graphiques et les tableaux fournis dans la présente rubrique, Crombie a résumé les coûts totaux des projets et les données sur la SLB à la date de son engagement financier de la phase 1. Le graphique et le tableau qui suivent présentent le total des estimations des coûts des projets, par catégorie, au 30 juin 2024 :

**Dépenses d'aménagement de Crombie selon l'horizon des projets
au 30 juin 2024**



Horizon temporel	Nombre de projets	Selon la quote-part de Crombie (en millions de dollars)		
		Total des coûts estimatifs ¹⁾	Total des dépenses à ce jour ²⁾	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
Court terme	3	500 \$ – 600 \$	70 \$	430 \$ – 530 \$
Moyen terme	7	2 200 – 2 900	90	2 110 – 2 810
Long terme	16	2 300 – 3 300	180	2 120 – 3 120
Total des projets	26	5 000 \$ – 6 800 \$	340 \$	4 660 \$ – 6 460 \$

1) Le carnet de projets comprend de nombreux projets à plusieurs étapes. Les coûts des projets sont présentés par rapport à la première phase de début de projet. L'horizon temporel des projets est sujet à changement.

2) Le total des dépenses à ce jour comprend l'investissement total de Crombie dans les terrains liés à ces immeubles, à l'exception de The Marlstone.

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

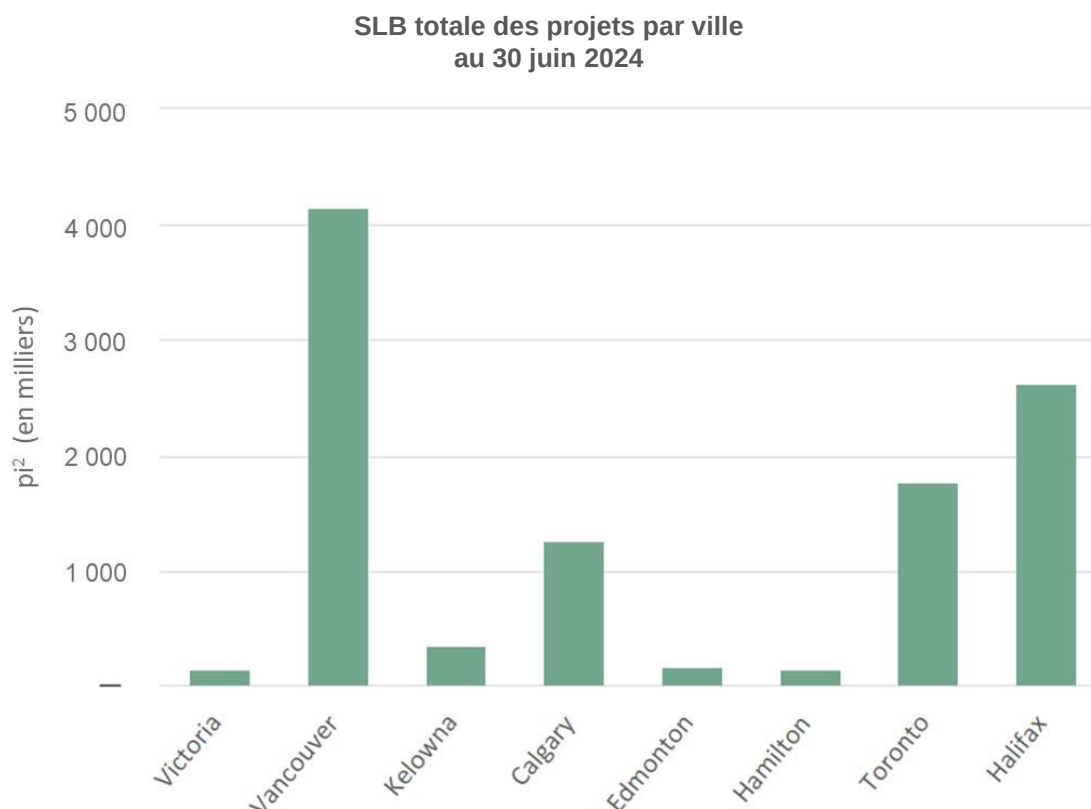
REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	COENTREPRISES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------	-----------------------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

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

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

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

Le carnet de projets actuel de Crombie pourrait représenter l'ajout d'une SLB commerciale pouvant atteindre 1 144 000 pieds carrés et d'une SLB résidentielle (qui pourrait comprendre des logements locatifs et des copropriétés) pouvant atteindre 9 460 000 pieds carrés (11 291 unités au maximum).



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

Densité totale des projets selon l'horizon temporel des projets				
Horizon temporel ¹⁾	SLB commerciale estimée	SLB résidentielle estimée	Superficie totale estimée (en pieds carrés)	Nombre d'unités résidentielles estimé
Court terme	105 000	960 000	1 065 000	1 461
Moyen terme	259 000	4 407 000	4 666 000	5 080
Long terme	780 000	4 093 000	4 873 000	4 750
Total des projets	1 144 000	9 460 000	10 604 000	11 291

1) Le carnet de projets comprend de nombreux projets à plusieurs étapes. La SLB et le nombre d'unités de logement présentés sont alignés sur la première phase. L'horizon temporel des projets est sujet à changement.

Un aspect important de l'établissement d'un programme de développement durable réside dans le fait de soumettre systématiquement et de façon proactive les terrains destinés à des aménagements potentiels au processus d'autorisation afin de faire approuver le zonage. À l'heure actuelle, huit des 26 aménagements importants potentiels de Crombie soit ont déjà fait l'objet d'un changement de zonage ou sont ciblés pour faire l'objet d'un changement de zonage et en sont à différentes étapes du processus d'autorisation, comme l'indique le tableau suivant.

	Projets autorisés de Crombie				
	Nombre de projets	SLB commerciale estimée ¹⁾	SLB résidentielle estimée ¹⁾	SLB totale estimée ¹⁾	Nombre d'unités résidentielles estimé ¹⁾
Zonage obtenu	4	55 000	1 444 000	1 499 000	1 801
Demande soumise	4	197 000	2 893 000	3 090 000	3 460
Future	18	892 000	5 123 000	6 015 000	6 030
Total	26	1 144 000	9 460 000	10 604 000	11 291

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

Le zonage a été obtenu pour les sites d'aménagement suivants : The Marlstone (Halifax), Belmont Market – Phase II (Victoria), Barrington Residential (Halifax) et Brunswick Place (Halifax). Des demandes de changement de zonage ont été soumises et sont à l'étude pour Broadway et Commercial (Vancouver) ainsi que pour McCowan & Ellesmere (Toronto), Park West (Halifax) et Toronto East (Toronto).

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

Le tableau suivant dresse la liste des 26 aménagements importants potentiels et indique certaines des principales caractéristiques de chacun. Ces aménagements potentiels sont classés selon la date de début possible des travaux de construction.

Projets d'aménagement importants							
	Immeuble existant ¹⁾	RMR	Superficie (en acres)	Locataires actuels	Expansion commercia e éventuelle	Statut d'autorisation	Horizon temporel
1	The Marlstone	Halifax	0,46 ²⁾	s. o.	non	Zonage obtenu	Court terme
2	Belmont Market – Phase II	Victoria	1,70	s. o.	non	Zonage obtenu	Court terme
3	Broadway et Commercial	Vancouver	2,43	Safeway	oui	Demande soumise	Court terme
4	Brunswick Place	Halifax	0,75 ³⁾	Bureaux/ Stationnement	oui	Zonage obtenu	Moyen terme
5	McCowan & Ellesmere	Toronto	4,48	FreshCo/Autres	oui	Demande soumise	Moyen terme
6	Lynn Valley	Vancouver	2,82	Safeway	oui	Future	Moyen terme
7	Park West	Halifax	19,66	Sobeys	oui	Demande soumise	Moyen terme
8	Toronto East	Toronto	0,14	s. o.	oui	Demande soumise	Moyen terme
9	Barrington Residential	Halifax	0,68	s. o.	oui	Zonage obtenu	Moyen terme
10	Fleetwood	Vancouver	4,45	Safeway	oui	Future	Moyen terme
11	1818 Centre Street	Calgary	2,18	Safeway	oui	Future	Long terme
12	Port Coquitlam	Vancouver	5,31	Safeway	oui	Future	Long terme
13	Danforth	Toronto	0,79	The Beer Store	oui	Future	Long terme
14	West Broadway	Vancouver	1,95	Safeway	oui	Future	Long terme
15	Centennial Parkway	Hamilton	2,75	Commercial	oui	Future	Long terme
16	King Edward	Vancouver	1,80	Safeway	oui	Future	Long terme
17	Elbow Drive	Calgary	1,60	Safeway	oui	Future	Long terme
18	Robson Street	Vancouver	1,15	Safeway	oui	Future	Long terme
19	Kensington	Calgary	1,73	Safeway	oui	Future	Long terme
20	Beltline	Calgary	2,59	Safeway	oui	Future	Long terme
21	Kingsway et Tyne	Vancouver	3,74	Safeway/Autres	oui	Future	Long terme
22	East Hastings	Vancouver	3,30	Safeway/Autres	oui	Future	Long terme
23	Bernard Ave	Kelowna	1,83	Safeway	oui	Future	Long terme
24	Whyte Ave	Edmonton	2,44	Safeway/Autres	oui	Future	Long terme
25	New Westminster	Vancouver	2,82	Safeway	oui	Future	Long terme
26	Brampton Mall	Toronto	8,74	Bureaux/ commercial	oui	Future	Long terme

1) Tous les projets mentionnés sont axés sur le transport en commun et peuvent inclure une expansion résidentielle.

2) The Marlstone est en cours d'aménagement par densification de 0,46 acre de la superficie existante de 9,05 acres du site Scotia Square.

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

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

Projets d'aménagement moins importants

Les projets d'aménagement moins importants, classés selon les catégories densification de l'utilisation des terrains, réaménagement de biens immobiliers et modernisations, comprennent les projets dont la quote-part du total des coûts estimatifs revenant à Crombie est inférieure à 50 000 \$. Les projets d'aménagement moins importants ont une durée plus courte et présentent donc moins de risques que les projets d'aménagement importants. Les projets d'aménagement moins importants actuels ont un rendement compris entre 5,5 % et 10,7 %. Ces projets ont la capacité de créer de la valeur tout en améliorant la qualité globale du portefeuille. Le tableau ci-dessous résume les projets d'aménagement moins importants en cours du portefeuille de Crombie au 30 juin 2024.

Type	Nombre de projets	SLB estimée à l'achèvement	Quote-part de Crombie (en millions de dollars)	
			Total des coûts estimatifs	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement ²⁾
Densification de l'utilisation des terrains, réaménagements et autres	3	54 000	35 \$	26 \$
Modernisations ¹⁾	78	—	26	—
Total des projets d'aménagement moins importants	81	54 000	61 \$	26 \$
Prévisions du rendement sur le coût				5,5 % – 10,7 %

- 1) Les projets de modernisation s'entendent des investissements visant à moderniser ou à rénover des immeubles de Crombie abritant des magasins d'alimentation en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail. Les dépenses consacrées aux modernisations au trimestre et au semestre clos le 30 juin 2024 s'élèvent respectivement à 24 937 \$ et à 26 437 \$ (trimestre et semestre clos le 30 juin 2023 : 5 900 \$ et 12 807 \$, respectivement).
- 2) Les coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement rendent compte des projets approuvés qui sont en cours de réalisation. Ils ne rendent pas compte des projets futurs possibles pour lesquels les approbations n'ont pas encore été obtenues.

Au deuxième trimestre de 2024, un projet de densification de l'utilisation des terrains, totalisant 2 000 pieds carrés, a été ajouté aux aménagements moins importants. De plus, les coûts totaux estimatifs des projets de densification de l'utilisation des terrains, de réaménagement et autres ont augmenté d'environ 10 000 \$ en raison de l'élargissement de l'étendue de certains projets. Pour le trimestre clos le 30 juin 2024, les projets de modernisation ont totalisé 24 937 \$ et visaient 77 immeubles.

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

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

Le résultat d'exploitation net annuel estimé est déterminé au moyen du loyer annuel stabilisé de la première année pour chaque locataire, en supposant un taux d'occupation de 100 %. Ces estimations sont établies à partir des loyers en vigueur sur le marché, de la connaissance qu'a Crombie du marché et/ou d'études de marché externes. Le rendement estimé sur le coût est obtenu en divisant le résultat d'exploitation net annuel estimé par le total des coûts estimatifs du projet en tenant compte d'une marge d'incertitude.

7. GESTION DU CAPITAL

JUSTE VALEUR DES ACTIFS NON GREVÉS

(en milliards de dollars)



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

Cadre de gestion du capital

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

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

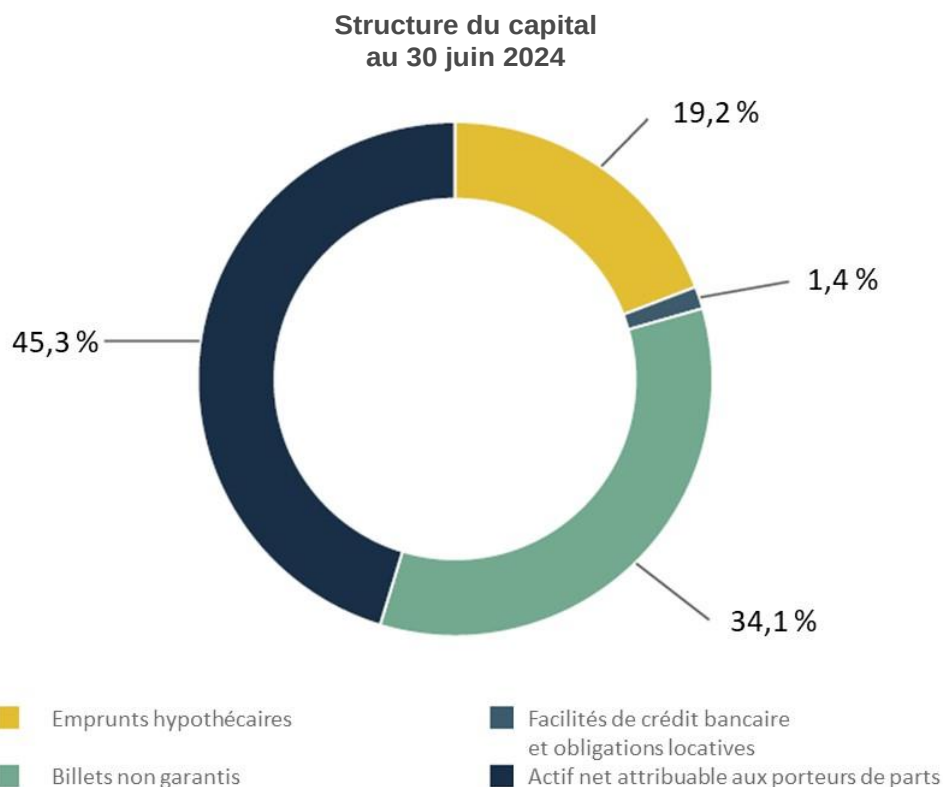
À tout le moins, la structure du capital de Crombie est gérée de sorte que Crombie se conforme aux limites imposées par la déclaration de fiducie, aux critères établis dans *la Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relativement à la définition d'un FPI et aux clauses restrictives de la dette existante.

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

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

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

Structure du capital solide



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

	30 juin 2024		31 décembre 2023	
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	771 004 \$	19,2 %	834 628 \$	20,8 %
Facilités de crédit utilisées ¹⁾	20 881	0,5 %	144 391	3,6 %
Billets de premier rang non garantis ¹⁾	1 371 288	34,1 %	1 171 769	29,2 %
Obligations locatives	35 872	0,9 %	36 292	0,9 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts de FPI Crombie	1 078 370	26,8 %	1 081 631	27,0 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	740 982	18,5 %	743 082	18,5 %
Structure du capital – Total	4 018 397 \$	100,0 %	4 011 793 \$	100,0 %

1) Déduction faite des charges de financement différées.

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

Données sur la dette

Crombie assure le suivi de sa dette à l'aide de plusieurs données clés, dont les suivantes :

	30 juin 2024	31 décembre 2023	30 juin 2023
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 687 000 \$	2 608 000 \$	2 488 000 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾ en pourcentage de la dette non garantie ^(*)	194,0 %	205,6 %	201,3 %
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)	42,6 %	43,0 %	42,3 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ²⁾	4,2 %	4,1 %	4,0 %
Ratio dette/BALIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*)	7,68 x	8,03 x	8,17 x
Ratio de couverture des intérêts ^(*)	3,47 x	3,06 x	2,95 x

1) Représentent la juste valeur des immeubles non grevés.

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

Crombie a continué d'accroître ses actifs non grevés, dont la juste valeur est passée de 2 608 000 \$ au 31 décembre 2023 à 2 687 000 \$ au 30 juin 2024. Cette hausse est principalement attribuable aux investissements dans des modernisations et aux échéances d'emprunts hypothécaires.

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

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

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

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, établie en fonction 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. Au 30 juin 2024, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement de 6,13 % était inchangé par rapport au 31 décembre 2023. Le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de sa quote-part des immeubles de placement détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence était de 3,68 % au 30 juin 2024, également inchangé par rapport au 31 décembre 2023. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement » dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

Le ratio dette/juste valeur brute^(*) était de 42,6 % au 30 juin 2024, contre 43,0 % au 31 décembre 2023.

Le repli de ce ratio d'endettement au cours du semestre clos le 30 juin 2024 est principalement attribuable à l'augmentation de 140 000 \$ de la juste valeur brute des immeubles de placement, au remboursement de facilités de crédit de 122 891 \$ et à la réduction de 64 423 \$ du solde des emprunts hypothécaires. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'émission de billets de premier rang non garantis d'un capital de 200 000 \$ et par la réduction de 38 287 \$ des autres actifs découlant du reclassement d'autres actifs dans les immeubles de placement et les immeubles en cours d'aménagement.

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

	30 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
Facilité de crédit d'une entreprise commune	3 503	3 503
Facilité de crédit bilatérale	10 000	—
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ^{1), 2)}	276 397	274 115
Obligations locatives	35 872	36 292
Dette ajustée^(*)	2 483 303 \$	2 468 755 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 236 000 \$	5 096 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise, à la juste valeur ²⁾	452 000	472 500
Autres actifs, au coût ³⁾	97 794	136 081
Quote-part revenant à Crombie des autres actifs, au coût, détenus en coentreprise ^{2), 3), 4)}	27 994	26 214
Quote-part revenant à Crombie de la trésorerie et des équivalents de trésorerie des coentreprises ²⁾	4 924	3 004
Charges de financement différées	7 861	7 560
Juste valeur brute	5 826 573 \$	5 741 359 \$
Ratio dette/juste valeur brute^(*)	42,6 %	43,0 %

- 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 présent rapport de gestion.
- 3) Excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires, le cumul des amortissements et les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.
- 4) Inclut les charges de financement différées.

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

Le tableau ci-après 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. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 67 du présent rapport de gestion pour un complément d'information.

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 des coentreprises. Le calcul du ratio de couverture des intérêts^(*) et du ratio de couverture du service de la dette^(*) 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.

	REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	COENTREPRISES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
	Trimestres clos les									
	30 juin 2024	31 mars 2024	31 déc. 2023	30 sept. 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 déc. 2022	30 sept. 2022		
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	29 347 \$	26 205 \$	26 295 \$	27 796 \$	19 557 \$	25 173 \$	87 718 \$	26 410 \$		
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	7 121	6 718	6 529	7 838	5 357	6 792	5 940	5 795		
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(2 163)	—	—	(477)	—	(111)	(62 584)	(13 357)		
Profit sur les distributions provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	—	—	—	—	(1 000)		
Perte de valeur d'immeubles de placement	2 000	—	—	—	—	—	—	10 400		
Dotation aux amortissements	19 961	20 014	20 087	19 834	19 494	19 420	18 991	22 744		
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 182	22 283	23 839	20 665	21 000	20 764	20 623	20 884		
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	230	1 141	980	(876)	1 425	(1 673)	1	1 787		
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	5 212	4 918	7 222	9 691	4 144	11 269	7 271	3 258		
Quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires des coentreprises	73	75	—	—	—	—	—	—		
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(1 368)	(1 617)	(3 684)	(4 270)	(1 231)	(5 170)	(3 022)	(1 296)		
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	(65)	(55)	(23)	(145)	(54)	(107)	(77)	(31)		
Impôt sur le résultat exigible	—	—	6	—	—	—	4	—		
BAIIA ajusté ⁽¹⁾ [1]	82 530 \$	79 682 \$	81 251 \$	80 056 \$	69 692 \$	76 357 \$	74 865 \$	75 594 \$		
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ⁽¹⁾ [4]	323 519 \$	310 681 \$	307 356 \$	300 970 \$	296 508 \$	299 271 \$	294 259 \$	290 022 \$		
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 182 \$	22 283 \$	23 839 \$	20 665 \$	21 000 \$	20 764 \$	20 623 \$	20 884 \$		
Quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises	2 558	3 228	3 279	3 428	3 293	3 430	2 961	2 564		
Amortissement des charges de financement différées	(600)	(554)	(588)	(604)	(641)	(622)	(654)	(675)		
Quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des charges de financement différées des coentreprises	(322)	(316)	—	—	—	—	—	—		
Charges d'intérêts ajustées ⁽¹⁾ [2]	23 818 \$	24 641 \$	26 530 \$	23 489 \$	23 652 \$	23 572 \$	22 930 \$	22 773 \$		
Remboursements du capital de la dette	6 927 \$	7 522 \$	7 606 \$	7 703 \$	8 357 \$	9 041 \$	9 172 \$	9 349 \$		
Quote-part revenant à Crombie des remboursements du capital de la dette des coentreprises	687	233	317	315	312	1 738	307	305		
Remboursements du capital de la dette [3]	7 614 \$	7 755 \$	7 923 \$	8 018 \$	8 669 \$	10 779 \$	9 479 \$	9 654 \$		
Encours de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute ⁽¹⁾) [5] ¹⁾	2 483 303 \$	2 475 343 \$	2 468 755 \$	2 448 384 \$	2 421 240 \$	2 383 231 \$	2 359 458 \$	2 463 882 \$		
Ratio de couverture des intérêts ⁽¹⁾ { [1]/[2] }	3,47 x	3,23 x	3,06 x	3,41 x	2,95 x	3,24 x	3,26 x	3,32 x		
Ratio de couverture du service de la dette ⁽¹⁾ { [1]/([2]+[3]) }	2,63 x	2,46 x	2,36 x	2,54 x	2,16 x	2,22 x	2,31 x	2,33 x		
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ⁽¹⁾ { [5]/[4] }	7,68 x	7,97 x	8,03 x	8,13 x	8,17 x	7,96 x	8,02 x	8,50 x		

1) Comprend la dette détenue dans des coentreprises, selon la quote-part revenant à Crombie.

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

Profil de la dette

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

T2 2024		4,8 ans
T2 2023		4,9 ans

LIQUIDITÉS DISPONIBLES – FACILITÉS DE CRÉDIT INUTILISÉES (en millions de dollars)

T2 2024		707 \$
T2 2023		614 \$

Emprunts hypothécaires

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

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	774 569 \$	839 008 \$
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti	(35)	(51)
	774 534	838 957
Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe	(3 530)	(4 329)
Total des emprunts hypothécaires	771 004 \$	834 628 \$
Partie à long terme	637 992 \$	617 717 \$
Partie courante	133 012 \$	216 911 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,35 %	4,30 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	6,0 ans	5,9 ans

1) Comprennent les emprunts hypothécaires à taux variable visés par des contrats de swaps taux variable-taux fixe.

À l'occasion, Crombie conclut des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses dettes actuelles ou futures sans modifier le montant en capital sous-jacent (voir la rubrique « Risque de taux d'intérêt »). À l'heure actuelle, Crombie a une dette à taux variable de 81 807 \$ classée dans les emprunts à taux fixe en raison des swaps de taux d'intérêt en cours.

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

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

Les séries suivantes de billets de premier rang non garantis étaient en cours au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023 :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	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 \$
Partie à long terme			1 197 148 \$	1 171 769 \$
Partie courante			174 140 \$	— \$
Taux d'intérêt moyen pondéré		4,07 %		3,89 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance		4,2 ans		4,4 ans

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 produit net a servi à rembourser des emprunts, notamment le solde des facilités de crédit, et aux besoins courants de la fiducie. Le prix des billets de série L a été établi selon un rendement effectif à l'échéance de 5,14 %. Les intérêts sont payables en versements semestriels égaux le 29 mars et le 29 septembre.

Aucun versement de capital périodique n'est exigé, la valeur nominale des billets étant entièrement exigible à leur date d'échéance respective.

Facilités de crédit

Les montants prélevés sur les facilités de crédit à taux variable au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023 s'établissent comme suit :

	Montant total disponible	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 juin 2024	31 décembre 2023
Facilité de crédit renouvelable	400 000 \$	3,0 ans	7 997 \$	47 591 \$
Facilité de crédit non renouvelable non garantie	200 000	1,4 an	—	93 297
Facilité de crédit bilatérale non garantie	130 000	2,0 ans	10 000	—
Facilité de crédit pour entreprise commune II ^{1), 2)}	3 520	0,3 an	3 503	3 503
Charges de financement différées			(619)	—
Total des facilités de crédit	733 520 \$	2,1 ans	20 881 \$	144 391 \$
Partie à long terme			17 653 \$	140 888 \$
Partie courante			3 228 \$	3 503 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour les facilités de crédit utilisées		6,11 %		6,78 %

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

2) Comprend la partie à taux fixe des charges d'intérêts sur les facilités de crédit visées par des contrats de swaps.

La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles et son échéance est fixée au 30 juin 2027. La facilité de crédit non renouvelable non garantie a été modifiée au premier trimestre de 2024, après le remboursement du solde impayé au moyen du produit de l'émission des billets de premier rang non garantis de série L, afin de rétablir l'intégralité du montant en capital maximal, soit 200 000 \$. La facilité vient à échéance le 18 novembre 2025 et devrait servir à rembourser les emprunts hypothécaires. La facilité de crédit bilatérale non garantie a été modifiée au deuxième trimestre de 2024 afin de reporter la date d'échéance au 30 juin 2026. Crombie utilise cette facilité pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. La facilité de crédit pour entreprise commune II se compose de facilités d'emprunt à terme et de crédit renouvelable qui sont garanties par des hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles en copropriété. Crombie et les autres copropriétaires ont conclu des swaps de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer le taux d'intérêt sur la facilité de crédit pour entreprise commune.

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

Au 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 qu'il soit possible de contracter un emprunt dans le cadre de toutes les facilités de crédit par le biais d'une avance au taux préférentiel ou au taux moyen des opérations de pension à un jour au Canada (taux CORRA). L'application des taux CORRA, qui ont remplacé les taux des acceptations bancaires, ne devrait pas entraîner de changement important dans le coût d'emprunt de Crombie lié aux facilités de crédit. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par Morningstar DBRS.

Au 30 juin 2024, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 392 003 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 5 286 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Crombie s'est conformé à toutes les clauses restrictives.

Les modalités de la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie et de la facilité de crédit non renouvelable non garantie prévoient également que le REN annualisé tiré de tous les immeubles doit être d'au moins 1,4 fois la couverture de toutes les exigences du service de la dette annualisé et que les distributions en trésorerie aux porteurs de parts soient limitées à 100 % des fonds provenant des activités d'exploitation, comme il est précisé dans les facilités de crédit. Crombie respecte cette exigence.

Les liquidités de Crombie sont influencées par ses engagements d'emprunt contractuels. Pour les cinq prochains exercices, ces engagements sont les suivants :

	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	Périodes de 12 mois se terminant les 30 juin					
		2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe – capital et intérêts ²⁾	334 568 \$	56 693 \$	49 699 \$	44 980 \$	37 961 \$	31 990 \$	113 245 \$
Emprunts hypothécaires à taux fixe – montant dû à l'échéance	614 148	107 812	25 916	93 193	33 557	88 246	265 424
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) Comprennent le capital et les intérêts et excluent les options de prorogation.

2) Comprennent la partie à taux fixe des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit visés par des contrats de swaps.

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

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

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

Échéances des emprunts

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

Période de 12 mois se terminant le	Encours des dettes venant à échéance					En pourcentage du total	Remboursements de capital d'emprunt hypothécaire	Total des versements requis	En pourcentage du total
	Emprunts hypothécaires	Billets de premier rang non garantis	Facilités de crédit	Total					
Reste de 2024	97 224 \$	— \$	3 503 \$	100 727 \$	5,0 %		14 046 \$	114 773 \$	5,3 %
31 décembre 2025	30 596	175 000	—	205 596	10,2 %		23 808	229 404	10,6 %
31 décembre 2026	12 401	200 000	10 000	222 401	11,1 %		22 177	244 578	11,2 %
31 décembre 2027	111 759	150 000	7 997	269 756	13,4 %		18 974	288 730	13,3 %
31 décembre 2028	45 234	150 000	—	195 234	9,7 %		17 155	212 389	9,8 %
Par la suite	316 934	700 000	—	1 016 934	50,6 %		64 261	1 081 195	49,8 %
Total¹⁾	614 148 \$	1 375 000 \$	21 500 \$	2 010 648 \$	100,0 %		160 421 \$	2 171 069 \$	100,0 %

1) Compte non tenu de l'ajustement de (35) \$ de la juste valeur de la dette et des charges de financement différées de (3 530) \$ sur les emprunts hypothécaires, de (619) \$ sur les facilités de crédit et de (3 712) \$ sur les billets non garantis (31 décembre 2023 : (51) \$, (4 329) \$, néant et (3 231) \$, respectivement).

Données sur les parts en cours

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

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a émis 869 813 parts de FPI et 616 170 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Les parts émises aux termes du RRD sont émises à un prix correspondant à 97 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions visée.

Le nombre total de parts en cours au 31 juillet 2024 se ventilait comme suit :

Parts	107 928 778
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	74 903 226

1) Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a émis 74 903 226 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B sont rattachées aux parts spéciales comportant droit de vote, représentent chacune l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

Flux de trésorerie

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	2024	2023 ¹⁾	Écart	2024	2023 ¹⁾	Écart
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :						
Activités d'exploitation	32 144 \$	30 782 \$	1 362 \$	111 966 \$	95 076 \$	16 890 \$
Activités de financement	(33 161)	(7 922)	(25 239)	(90 938)	(39 295)	(51 643)
Activités d'investissement	(11 259)	(31 679)	20 420	(21 028)	(61 667)	40 639
Variation nette au cours de la période	(12 276) \$	(8 819) \$	(3 457) \$	— \$	(5 886) \$	5 886 \$

1) Les flux de trésorerie provenant des (affectés 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.

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

Activités d'exploitation

Pour le trimestre

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour le trimestre ont augmenté en raison principalement de la diminution de 6 575 \$ des frais généraux et frais d'administration attribuable à la hausse des coûts de transition du personnel en 2023 et à l'augmentation de 4 653 \$ du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*) découlant de l'augmentation des produits tirés des immeubles. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une diminution de la variation nette des éléments du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie de 9 556 \$.

Pour le semestre

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour le semestre ont augmenté en raison principalement de la hausse de 9 380 \$ du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*) par rapport à 2023, de la diminution de 7 146 \$ de nouveaux avantages incitatifs accordés aux locataires et de la baisse de 6 903 \$ des frais généraux et frais d'administration attribuable à une diminution des coûts de transition du personnel par rapport à 2023. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une diminution de la variation nette des éléments du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie de 7 348 \$.

Activités de financement

Pour le trimestre

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement pour le trimestre ont augmenté en raison de la diminution des avances sur les facilités de crédit à taux variable (17 997 \$ contre 113 511 \$ au deuxième trimestre de 2023). Ce facteur a été contrebalancé en partie par la diminution des remboursements d'emprunts hypothécaires de 61 561 \$ et par le remboursement de la facilité de crédit pour entreprise commune I de 7 167 \$ au deuxième trimestre de 2023.

Pour le semestre

Les flux de trésorerie affectés aux activités de financement pour le semestre ont augmenté en raison principalement de la hausse des remboursements nets sur les facilités de crédit à taux variable de 86 402 \$ et de l'émission de titres hypothécaires de 32 967 \$ en 2024, contre 48 660 \$ en 2023. Ces facteurs ont été contrebalancés partiellement par la diminution des remboursements d'emprunts hypothécaires de 46 326 \$ et par le remboursement de la facilité de crédit pour entreprise commune I de 7 167 \$ au deuxième trimestre de 2023.

Activités d'investissement

Pour le trimestre

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement résulte principalement de la baisse de 15 865 \$ des ajouts aux immeubles de placement et du produit de 6 218 \$ provenant de la cession d'un immeuble de placement au deuxième trimestre de 2024. L'augmentation du recouvrement des billets à recevoir de parties liées de 5 960 \$ explique aussi la diminution. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la baisse de 3 133 \$ des distributions versées par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Pour le semestre

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement résulte principalement de la baisse de 17 663 \$ des acquisitions d'immeubles de placement, de la diminution de 15 892 \$ des ajouts aux immeubles de placement, de l'augmentation de 11 339 \$ du recouvrement des billets à recevoir de parties liées et du produit de 6 218 \$ provenant de la cession d'immeubles de placement. Ces facteurs ont été contrebalancés partiellement par la baisse de 4 680 \$ des distributions versées par les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et par la hausse de 2 555 \$ des apports aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Engagements non comptabilisés et garanties

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

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

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

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 une tranche de 37 926 \$ des coûts d'aménagement à la société en commandite 1700 East Broadway Limited Partnership, dont un montant de 719 \$ avait été financé au 30 juin 2024.

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

Crombie 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, Crombie garantit la quote-part revenant à ses partenaires de tout loyer non perçu d'un sous-locataire.

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 le caractère observable des données d'entrée importantes, comme suit :

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

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

En raison de la nature à court terme des instruments financiers 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.

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

	30 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 pour 2023 ont été mises à jour pour tenir compte des charges de financement différées.

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

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

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

8. GESTION DES RISQUES

Cadre de gestion des risques

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

Facteurs de risque liés aux activités de Crombie

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

En plus de la description plus détaillée qui figure à la rubrique « Gestion des risques » de son rapport de gestion annuel de 2023 et à la rubrique « Risques » de sa notice annuelle de 2023 disponible à l'adresse www.sedarplus.ca, Crombie présente les mises à jour des risques spécifiques ci-après en date du 30 juin 2024.

Relation importante

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 locataires piliers de Crombie constituent un nombre relativement restreint d'exploitants de commerces de détail. Plus particulièrement, pour le semestre clos le 30 juin 2024, 58,7 % du loyer minimal annuel et 54,9 % du total des produits tirés des immeubles de Crombie proviennent de locataires piliers qui sont détenus ou exploités par Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire). Par conséquent, Crombie est dépendant d'Empire pour l'exploitation durable de ces emplacements.

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

Gestion des risques financiers

Le tableau qui suit présente les risques financiers auxquels est exposé Crombie, la façon dont il gère ces risques et la variation de l'exposition au risque par rapport à l'exercice précédent, s'il y a lieu.

Risque de crédit

Description du risque	Le risque de crédit 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 du résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾ sont apportés à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.
Gestion du risque	Crombie atténue le risque de crédit en ayant recours à la diversification géographique, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en menant des évaluations de crédit pour les nouveaux locataires et ceux qui reconduisent leur bail. La composante résidentielle de la participation de Crombie dans des coentreprises diversifie encore davantage son portefeuille. Pour évaluer la concentration de locataires, Crombie tient compte du loyer minimal annuel et du total des produits tirés des immeubles qui proviennent des principaux locataires : - Le plus important locataire de Crombie, à savoir Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire), représente 58,7 % du loyer minimal annuel. Aucun autre locataire ne représente plus de 2,4 % du loyer minimal annuel de Crombie. - Le total des produits tirés des immeubles comprend les loyers de base ainsi que les produits d'exploitation et les produits tirés du recouvrement des impôts fonciers et des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeuble et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires engagent et paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 129 091 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024 (123 174 \$¹⁾ au 30 juin 2023) provenant de Sobeys et d'autres filiales d'Empire. - Au cours des cinq prochains exercices, des baux représentant au plus 7,5 % de la superficie locative brute de Crombie expireront au cours d'un exercice donné. Les créances se composent en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires et des créances en souffrance. Le solde des créances en souffrance 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; habituellement, les soldes de plus de 30 jours sont considérés comme étant en souffrance. Crombie détermine la perte de crédit attendue conformément à la méthode simplifiée prévue par IFRS 9, <i>Instruments financiers</i>, pour les sommes à recevoir lorsque sa correction de valeur pour perte est évaluée lors de la comptabilisation initiale et tout au long de la durée de la créance. Les dettes fournisseurs sont sorties du bilan lorsqu'il n'y a aucune perspective raisonnable de recouvrement. Crombie évalue, sur une base prospective, les pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. Pour calculer les pertes de crédit attendues, Crombie prend en considération, au cas par cas, l'historique de paiement, les prévisions et les connaissances acquises lors des discussions au sujet des allègements de loyer et les discussions en cours avec les locataires. Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a inscrit un recouvrement pour créances douteuses de (187) \$ (charge de 268 \$ au 30 juin 2023). Au 30 juin 2024, le solde des créances et celui de la provision pour créances douteuses s'établissaient respectivement à 18 440 \$ et à (973) \$ [respectivement 18 605 \$ et (1 396) \$ au 31 décembre 2023]. Crombie gère son risque résiduel dans ses immeubles de placement au moyen d'un programme actif de dépenses d'investissement et en louant activement tous les locaux vacants. Le risque résiduel n'est pas considéré comme important pour l'ensemble du portefeuille de Crombie, mais un ralentissement économique prolongé pourrait avoir une incidence sur la capacité de Crombie à réaliser son programme d'investissement et à mener ses activités de location.

1) Les produits tirés des immeubles pour le semestre clos le 30 juin 2023 ont été augmentés de 9 660 \$ 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.

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

Risque de liquidité

Description du risque	Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent.
Gestion du risque	Le secteur de l'immobilier est un secteur à très forte concentration de capital où la plupart des actifs sont par essence non courants. Ces actifs produisent des revenus par le biais de baux à long terme, qui financent les passifs à court terme à mesure qu'ils arrivent à échéance. Bien que les loyers fassent l'objet d'un engagement contractuel, ils ne sont pas comptabilisés dans les actifs courants et ce déséquilibre crée un déficit du fonds de roulement même si les flux de trésorerie provenant des loyers faisant l'objet d'engagements contractuels et les facilités de crédit sont plus que suffisants pour prendre en charge les passifs courants. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir aux intérêts sur la dette, financer les frais généraux et frais d'administration, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les 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 d'emprunt ne permettent pas de refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance, ou qu'ils ne le permettent pas selon des modalités acceptables pour Crombie. Crombie cherche à atténuer ce risque en 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 aux marchés des capitaux d'emprunt et des capitaux propres peut en outre être influencé par des événements nationaux et internationaux et par des conditions économiques qui échappent au contrôle de Crombie. Crombie atténue son exposition au risque de liquidité grâce à une démarche méthodique en matière de gestion du capital. Il existe un risque que les notations changent. Aucune agence de notation n'a délivré de notation à l'égard des parts et Crombie n'a ni demandé ni obtenu de notation pour ses parts. Au 30 juin 2024, la notation accordée à Crombie par Morningstar DBRS pour les billets de premier rang non garantis en cours était « BBB (faible) » avec une tendance « positive ». Les notations peuvent ne pas rendre compte de tous les risques associés à un investissement dans les titres de Crombie. Toute notation des billets représente une évaluation de la capacité de Crombie à s'acquitter de ses obligations en général. Les variations réelles ou prévues des notations ont donc généralement une incidence sur la valeur de marché des billets. Les notations peuvent cependant ne pas refléter l'incidence potentielle sur la valeur des billets des risques liés à la structure, au marché ou à d'autres facteurs mentionnés dans la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de 2023 de Crombie. Crombie n'est pas tenu de maintenir une notation en particulier et rien ne garantit qu'une notation attribuée aux billets demeurera inchangée pendant une période donnée, ni qu'une cote ne sera pas abaissée ou carrément retirée par l'agence de notation l'ayant attribuée. Une baisse, un retrait ou l'incapacité de maintenir une notation attribuée aux billets peut avoir un effet défavorable sur le prix ou la valeur de marché et la liquidité des billets. Les notations ne constituent pas des recommandations d'acheter, de conserver ou de vendre des billets ou d'autres titres de Crombie. Tout abaissement futur des notations de Crombie rendrait probablement plus difficile ou plus coûteuse pour Crombie l'obtention d'un financement par emprunt supplémentaire. L'accès à la facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie. Se reporter à la rubrique « Échéances des emprunts » du présent rapport de gestion pour une analyse des échéances des passifs financiers et des obligations d'achat comptabilisés par Crombie.

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

Risque de taux d'intérêt

Description du risque	Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque de perte financière découlant des augmentations des taux d'intérêt.																																																																																																																																																					
Gestion du risque	Crombie atténue le risque lié à la hausse des taux d'intérêt en échelonnant les échéances de ses dettes, en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en ayant recours à des swaps de taux d'intérêt. Les taux de swap d'intérêt seraient basés sur les rendements des obligations canadiennes majorés d'une prime, l'écart de swap, qui reflète le risque de négocier avec une contrepartie privée plutôt qu'avec le gouvernement du Canada. En vertu des accords de swap de taux d'intérêt, Crombie accepterait de verser à la contrepartie un montant si les taux d'intérêt du marché baissent, en échange du paiement, par la contrepartie à Crombie, d'un montant si les taux d'intérêt du marché augmentent. Par conséquent, l'effet combiné des taux d'intérêt variables sur certaines conventions d'emprunt et des obligations de paiement en vertu des accords de swap de taux d'intérêt est de stabiliser les charges d'intérêts nettes de Crombie, car l'augmentation des paiements d'intérêts est partiellement compensée par le droit de recevoir des paiements en vertu des accords de swap de taux d'intérêt, tandis que la diminution des paiements d'intérêts est partiellement contrebalancée par l'obligation d'effectuer des paiements en vertu des accords de swap de taux d'intérêt. Dans l'éventualité où les taux d'intérêt varieraient davantage que ce qui était prévu dans les accords de swap de taux d'intérêt, les obligations de paiement en vertu des accords de swap de taux d'intérêt pourraient avoir une incidence négative sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Crombie et réduire le montant de la trésorerie disponible aux fins de distribution. Crombie ne conclut pas de tels swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation. La déclaration de fiducie de Crombie lui interdit d'acheter, de vendre ou de négocier des contrats à terme sur taux d'intérêt à d'autres fins que la couverture. Le tableau suivant présente les instruments financiers de Crombie visés par la comptabilité de couverture : <table><tr><th colspan="10">Au 30 juin 2024</th></tr><tr><th>Type de couverture</th><th>Date d'échéance</th><th>Taux d'intérêt fixe</th><th>Notionnel de l'instrument de couverture¹⁾</th><th colspan="6">Juste valeur de l'instrument de couverture¹⁾</th></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie²⁾</td><td>20 déc. 2024</td><td>3,72 %</td><td>73 796 \$</td><td colspan="6">1 302 \$</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie²⁾</td><td>18 mars 2025</td><td>3,52 %</td><td>4 508</td><td colspan="6">88</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie²⁾</td><td>7 oct. 2024</td><td>3,27 %</td><td>3 503</td><td colspan="6">40</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie³⁾</td><td>1^{er} mars 2029</td><td>3,15 %</td><td>51 825</td><td colspan="6">3 317</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>133 632 \$</td><td colspan="6">4 747 \$</td></tr></table> 1) Montants présentés selon le pourcentage de participation de Crombie. 2) Montants pris en compte dans les autres actifs dans les états financiers de Crombie. 3) Montants pris en compte dans la participation dans des coentreprises dans les états financiers de Crombie. <table><tr><th colspan="6">Trimestre clos le 30 juin 2024</th><th colspan="4">Semestre clos le 30 juin 2024</th></tr><tr><th>Type de couverture</th><th>Date d'échéance</th><th>Taux d'intérêt fixe</th><th>Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global¹⁾</th><th>Couverture comptabilisée à l'état du résultat global</th><th>Type de couverture</th><th>Date d'échéance</th><th>Taux d'intérêt fixe</th><th>Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global¹⁾</th><th>Couverture comptabilisée à l'état du résultat global</th></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>20 déc. 2024</td><td>3,72 %</td><td>(184) \$</td><td>— \$</td><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>20 déc. 2024</td><td>3,72 %</td><td>(680) \$</td><td>— \$</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>18 mars 2025</td><td>3,52 %</td><td>(36)</td><td>—</td><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>18 mars 2025</td><td>3,52 %</td><td>(53)</td><td>—</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>7 oct. 2024</td><td>3,27 %</td><td>(31)</td><td>—</td><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>7 oct. 2024</td><td>3,27 %</td><td>(56)</td><td>—</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>1^{er} mars 2029</td><td>3,15 %</td><td>(336)</td><td>—</td><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>1^{er} mars 2029</td><td>3,15 %</td><td>409</td><td>—</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>(587) \$</td><td>— \$</td><td colspan="3"></td><td>(380) \$</td><td>— \$</td></tr></table> 1) Montants présentés selon le pourcentage de participation de Crombie.										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 de flux de trésorerie ²⁾	20 déc. 2024	3,72 %	73 796 \$	1 302 \$						Couverture de flux de trésorerie ²⁾	18 mars 2025	3,52 %	4 508	88						Couverture de flux de trésorerie ²⁾	7 oct. 2024	3,27 %	3 503	40						Couverture de flux de trésorerie ³⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	51 825	3 317									133 632 \$	4 747 \$						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 (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture comptabilisée à l'état du résultat global	Type de couverture	Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture comptabilisée à l'état du résultat global	Couverture de flux de trésorerie	20 déc. 2024	3,72 %	(184) \$	— \$	Couverture de flux de trésorerie	20 déc. 2024	3,72 %	(680) \$	— \$	Couverture de flux de trésorerie	18 mars 2025	3,52 %	(36)	—	Couverture de flux de trésorerie	18 mars 2025	3,52 %	(53)	—	Couverture de flux de trésorerie	7 oct. 2024	3,27 %	(31)	—	Couverture de flux de trésorerie	7 oct. 2024	3,27 %	(56)	—	Couverture de flux de trésorerie	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	(336)	—	Couverture de flux de trésorerie	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	409	—				(587) \$	— \$				(380) \$	— \$
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 de flux de trésorerie ²⁾	20 déc. 2024	3,72 %	73 796 \$	1 302 \$																																																																																																																																																		
Couverture de flux de trésorerie ²⁾	18 mars 2025	3,52 %	4 508	88																																																																																																																																																		
Couverture de flux de trésorerie ²⁾	7 oct. 2024	3,27 %	3 503	40																																																																																																																																																		
Couverture de flux de trésorerie ³⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	51 825	3 317																																																																																																																																																		
			133 632 \$	4 747 \$																																																																																																																																																		
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 (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture comptabilisée à l'état du résultat global	Type de couverture	Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture comptabilisée à l'état du résultat global																																																																																																																																													
Couverture de flux de trésorerie	20 déc. 2024	3,72 %	(184) \$	— \$	Couverture de flux de trésorerie	20 déc. 2024	3,72 %	(680) \$	— \$																																																																																																																																													
Couverture de flux de trésorerie	18 mars 2025	3,52 %	(36)	—	Couverture de flux de trésorerie	18 mars 2025	3,52 %	(53)	—																																																																																																																																													
Couverture de flux de trésorerie	7 oct. 2024	3,27 %	(31)	—	Couverture de flux de trésorerie	7 oct. 2024	3,27 %	(56)	—																																																																																																																																													
Couverture de flux de trésorerie	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	(336)	—	Couverture de flux de trésorerie	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	409	—																																																																																																																																													
			(587) \$	— \$				(380) \$	— \$																																																																																																																																													

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

Gestion du risque	Au 30 juin 2024 :				
	- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 6,0 ans; - la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis de Crombie était de 4,2 ans; - Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont le solde/la somme prélevée s'élevait à 7 997 \$; - Crombie dispose d'une facilité de crédit non renouvelable non garantie d'un montant maximal de 200 000 \$ dont le solde/la somme prélevée s'élevait à néant; - Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale non garantie à taux variable d'un montant maximal de 130 000 \$ dont le solde/la somme prélevée s'élevait à 10 000 \$; - Crombie dispose d'une facilité de crédit pour entreprise commune d'un montant maximal de 3 520 \$ selon sa quote-part, dont le solde s'élevait à 3 503 \$; - Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 81 807 \$ et un swap de taux d'intérêt en cours détenu dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à l'égard d'emprunts à taux variable de 51 825 \$ (quote-part revenant à Crombie); - Crombie dispose de facilités de crédit à taux variable, incluses dans les dettes détenues dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, d'un montant maximal de 21 500 \$, dont le solde était de 9 350 \$ (quote-part revenant à Crombie).				
	Une variation des taux d'intérêt aurait une incidence sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global de Crombie liés à l'utilisation de la dette à taux variable. Les tableaux suivants présentent l'incidence de certaines variations des taux d'intérêt sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global :				
			Trimestre clos le 30 juin 2024	Semestre clos le 30 juin 2024	
	Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable				
		Hausse du taux	Baisse du taux	Hausse du taux	Baisse du taux
	Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	(1) \$	1 \$	(175) \$	175 \$
	Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	(2) \$	2 \$	(350) \$	350 \$
	Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	(2) \$	2 \$	(525) \$	525 \$
	Au 30 juin 2024				
	Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur la quote-part des contrats de swaps revenant à Crombie				
		Hausse du taux		Baisse du taux	
	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) \$		

9. COENTREPRISES

Au 30 juin 2024, Crombie détenait des participations partielles dans huit coentreprises, dont quatre détiennent actuellement des immeubles. Ces coentreprises sont toutes comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les résultats de ces participations mises en équivalence ne sont pas inclus dans certaines données financières, dont le résultat d'exploitation net tiré des immeubles^(*), le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*) et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables^(*) selon la comptabilité de trésorerie, ni dans les données sur l'exploitation comme le taux d'occupation et la SLB, sauf s'il est mentionné spécifiquement que ces données sont présentées sur une base de consolidation proportionnelle. (Se reporter à la rubrique « Revue du portefeuille total englobant les coentreprises » du présent rapport de gestion pour une présentation de certaines de ces données selon cette base.) Les chiffres présentés ci-dessous représentent seulement les résultats des coentreprises, sur une base de 100 %, à l'exception des FPAE^(*).

Sommaire des coentreprises

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

	30 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 %

1600 Davie Limited Partnership

Davie Street est un immeuble à vocation mixte résidentielle et commerciale composé de 330 unités résidentielles et d'une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. Crombie conserve en propriété exclusive la SLB commerciale, dont le locataire pilier est un supermarché Safeway de 44 500 pieds carrés, tandis que la coentreprise demeure propriétaire des 330 appartements. Le REN est stable depuis septembre 2021, et 93,9 % de l'immeuble résidentiel était loué au 30 juin 2024.

Bronte Village Limited Partnership

Bronte Village est un immeuble à vocation mixte commerciale et résidentielle situé à Oakville, en Ontario. Il est composé de deux tours résidentielles abritant 481 appartements locatifs et une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation et qui est détenue par la coentreprise. Les travaux de la tour 1 ont été substantiellement achevés au troisième trimestre de 2021 et l'autre tour résidentielle a été achevée au premier trimestre de 2022. Le REN est stable depuis avril 2024 et au 30 juin 2024, 93,8 % de l'immeuble résidentiel était loué.

The Duke Limited Partnership

Le Duke est un immeuble à vocation mixte commerciale et résidentielle situé à Montréal, au Québec, dont le rez-de-chaussée intègre un immeuble patrimonial. L'immeuble comprend 387 appartements, un supermarché IGA de 25 000 pieds carrés au rez-de-chaussée, et une superficie supplémentaire à vocation commerciale de 1 000 pieds carrés qui est détenue par la coentreprise. Le REN a atteint la stabilité en décembre 2022 et 97,4 % de la tour résidentielle était louée au 30 juin 2024.

Penhorn Residential Holdings Limited Partnership

Opal Ridge (Penhorn), auparavant Penhorn Lands, est un terrain de 26 acres situé à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, dont le zonage devrait être modifié pour permettre la division en lots permettant l'aménagement de logements multifamiliaux. Les demandes d'autorisation et les ententes visant l'aménagement ont été approuvées en juin 2022, toutes les parcelles ont été vendues par la suite et le projet d'aménagement du terrain a été achevé à la fin de 2023.

140 CPN Limited

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

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

1700 East Broadway Limited Partnership

East Broadway (Broadway et Commercial) est un projet de réaménagement à usage mixte important situé à Vancouver, en Colombie-Britannique, à l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Il comprendra un magasin d'alimentation comme locataire pilier, des bureaux, des appartements locatifs et des appartements en copropriété. Le processus de changement de zonage du projet est en cours, et les appels d'offres pour la construction pourraient démarrer en 2025. La coentreprise sera propriétaire des composantes résidentielle et bureaux, tandis que Crombie sera propriétaire exclusif de la composante commerciale.

Lynn Valley Limited Partnership

Le 1170 East 27 Street est un projet de réaménagement à usage mixte situé à North Vancouver, en Colombie-Britannique. La coentreprise progresse dans les demandes d'autorisation et a obtenu la mobilisation du public avant la présentation d'une demande de changement de zonage officielle.

Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership

Le 3410 Kingsway est un projet de réaménagement à usage mixte situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. La coentreprise travaille actuellement à l'élaboration d'un concept préliminaire en vue du dépôt d'un rapport relativement à une politique qui permettra au personnel municipal de donner son avis sur le concept de réaménagement.

Données sur l'occupation

	SLB commerciale	Taux d'occupation commerciale (en %)	SLB résidentielle	Taux d'occupation résidentielle (en %)	SLB totale	Nombre d'unités résidentielles	Nombre d'unités réservées
Immeubles stabilisés¹⁾	113 000	95,8 %	947 000	95,0 %	1 060 000	1 198	1 138

1) Comprennent la section résidentielle de Davie Street, Le Duke, Bronte Village et Centennial Parkway.

Le loyer résidentiel moyen total est de 3,83 \$ le pied carré.

Performance financière

	Trimestres clos les											Écart
	30 juin 2024					30 juin 2023						
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total		
Produits tirés des immeubles	3 266 \$	4 719 \$	2 254 \$	184 \$	10 423 \$	2 985 \$	2 905 \$	2 223 \$	175 \$	8 288 \$	2 135 \$	
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(614)	(1 262)	(804)	(55)	(2 735)	(738)	(1 168)	(499)	(56)	(2 461)	(274)	
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾	2 652	3 457	1 450	129	7 688	2 247	1 737	1 724	119	5 827	1 861	
Frais généraux et frais d'administration	(87)	(19)	(3)	(21)	(130)	(9)	(18)	(58)	(24)	(109)	(21)	
Dotation aux amortissements	(728)	(1 095)	(480)	(14)	(2 317)	(581)	(1 009)	(466)	(14)	(2 070)	(247)	
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(1 252)	(3 031)	(825)	(8)	(5 116)	(1 744)	(3 974)	(835)	(33)	(6 586)	1 470	
Résultat net	585 \$	(688) \$	142 \$	86 \$	125 \$	(87) \$	(3 264) \$	365 \$	48 \$	(2 938) \$	3 063 \$	
Apport aux FPAE de Crombie ^(1) 1)	364 \$	265 \$	323 \$	50 \$	1 002 \$	203 \$	(1 071) \$	428 \$	30 \$	(410) \$	1 412 \$	

1) Les données sur les FPAE représentent la quote-part de Crombie et sont comprises dans les FPAE totaux de Crombie.

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

	Semestres clos les										
	30 juin 2024					30 juin 2023					Écart
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Total
Produits tirés des immeubles	6 308 \$	8 875 \$	4 702 \$	373 \$	20 258 \$	5 828 \$	5 469 \$	4 398 \$	15 131 \$	30 826 \$	(10 568) \$
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)	6 831
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾	4 990	6 014	3 037	248	14 289	4 372	3 239	3 318	7 097	18 026	(3 737)
Frais généraux et frais d'administration	(94)	(48)	(44)	(53)	(239)	(49)	(113)	(58)	(102)	(322)	83
Dotations aux amortissements	(1 462)	(2 248)	(956)	(28)	(4 694)	(1 465)	(2 222)	(954)	(28)	(4 669)	(25)
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)	1 874
Résultat net	525 \$	(3 272) \$	388 \$	143 \$	(2 216) \$	(907) \$	(7 008) \$	657 \$	6 847 \$	(411) \$	(1 805) \$
Apport aux FPAE de Crombie⁽¹⁾	731 \$	(388) \$	696 \$	85 \$	1 124 \$	534 \$	(2 281) \$	830 \$	3 437 \$	2 520 \$	(1 396) \$

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

Pour le trimestre

Le résultat net a augmenté de 3 063 \$, ou 104,3 %, en raison principalement de l'augmentation de 1 814 \$ des produits de Bronte Village par rapport au deuxième trimestre de 2023 en raison des efforts continus de location au cours des 12 derniers mois et de la baisse de 943 \$ des charges financières en raison du financement par la SCHL mis en place en 2024.

Pour le semestre

Le résultat net a diminué de 1 805 \$, ou 439,2 %, en raison principalement du produit net de 6 770 \$ dégagé à la cession de parcelles à Opal Ridge en 2023. Ce facteur a été contrebalancé en partie par l'augmentation de 3 736 \$ du résultat net à Bronte Village par rapport au premier semestre de 2023 en raison des efforts continus de location au cours des 12 derniers mois et du financement par la SCHL mis en place en 2024.

	Trimestres clos les						
	30 juin 2024			30 juin 2023			Écart
	Commercial	Résidentiel	Total	Commercial	Résidentiel	Total	Total
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾	495 \$	7 193 \$	7 688 \$	488 \$	5 339 \$	5 827 \$	1 861 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(41)	113	72	(18)	90	72	—
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	147	—	147	137	—	137	10
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie⁽¹⁾	601 \$	7 306 \$	7 907 \$	607 \$	5 429 \$	6 036 \$	1 871 \$

	Semestres clos les						
	30 juin 2024			30 juin 2023			Écart
	Commercial	Résidentiel	Total	Commercial	Résidentiel	Total	Total
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾	1 120 \$	13 169 \$	14 289 \$	7 852 \$	10 174 \$	18 026 \$	(3 737) \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(81)	313	232	(36)	347	311	(79)
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	296	—	296	273	—	273	23
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie⁽¹⁾	1 335 \$	13 482 \$	14 817 \$	8 089 \$	10 521 \$	18 610 \$	(3 793) \$

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

Pour le trimestre

Le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 1 871 \$, ou 31,0 %, par rapport au deuxième trimestre de 2023 en raison surtout des efforts continus de location à Bronte Village au cours des 12 derniers mois.

Pour le semestre

Depuis le début de l'exercice, le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 3 793 \$, ou 31,0 %, par rapport à la même période de 2023 en raison surtout de la cession de parcelles à Opal Ridge en 2023. Ce facteur a été atténué partiellement par les efforts continus de location à Bronte Village au cours des 12 derniers mois.

Juste valeur

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

	Juste valeur	Valeur comptable
30 juin 2024	904 000 \$	553 263 \$
31 décembre 2023	945 000 \$	566 563 \$

La juste valeur présentée dans ce sommaire 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 ou immeuble en cours d'aménagement. De plus, à mesure que les immeubles sont prêts à être réaménagés, Crombie tient compte de l'avancement des travaux de chaque immeuble en fonction des droits qui lui sont conférés pour déterminer la juste valeur d'un immeuble. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée être égale au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit substantiellement achevé. Au 30 juin 2024, les immeubles détenus par les sociétés en commandite 1600 Davie Limited Partnership, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient productifs.

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 au 30 juin 2024 et du résultat d'exploitation net à cette date entraînerait une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement comme il est indiqué ci-dessous :

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) \$

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

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable et emprunts liés aux travaux de construction	528 873 \$	510 254 \$
Facilités de crédit renouvelables	18 700	21 400
Prêts à des sociétés en commandite	—	10 664
Obligations locatives	5 221	5 912
Total de la dette en cours	552 794 \$	548 230 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	904 000 \$	945 000 \$
Autres actifs, au coût ¹⁾	55 988	52 429
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 848	6 008
Juste valeur brute	969 836 \$	1 003 437 \$
Ratio dette/juste valeur brute^(*)	57,0 %	54,6 %

- 1) Les autres actifs tiennent compte des charges de financement différées, mais ne tiennent pas compte des avantages incitatifs accordés aux locataires et du cumul des amortissements connexes, ni des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.

Profil de la dette

	30 juin 2024				31 décembre 2023			
	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Facilités de crédit renouvelables ²⁾	Prêts à des sociétés en commandite	Total des emprunts	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Facilités de crédit renouvelables ²⁾	Prêts à des sociétés en commandite	Total des emprunts
Solde à l'ouverture de la période	510 254 \$	21 400 \$	10 664 \$	542 318 \$	506 143 \$	17 256 \$	10 364 \$	533 763 \$
Ajouts	243 457	—	438	243 895	6 615	—	—	6 615
Avances nettes	—	1 300	—	1 300	—	7 000	300	7 300
Remboursements de capital	(224 838)	(4 000)	(11 102)	(239 940)	(2 504)	(2 856)	—	(5 360)
Solde de clôture à la fin de la période	528 873 \$	18 700 \$	— \$	547 573 \$	510 254 \$	21 400 \$	10 664 \$	542 318 \$

- 1) Tiennent compte du financement des travaux de construction.
2) La coentreprise affecte la facilité de crédit à terme renouvelable non garantie du projet Broadway et Commercial au financement des activités d'aménagement entreprises par le partenariat pendant le changement de zonage.

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Total des emprunts	547 573 \$	542 318 \$
Partie à long terme	521 768 \$	315 146 \$
Partie courante	25 805 \$	227 172 \$
Taux d'intérêt fixe moyen pondéré ¹⁾	3,71 %	3,27 %
Taux d'intérêt variable moyen pondéré	6,89 %	7,16 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux fixe	4,4 ans	4,2 ans
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux variable	0,8 an	1,3 an

- 1) Tient compte des emprunts hypothécaires à taux variable converti en taux fixe en vertu de contrats de swaps.

À l'occasion, les coentreprises de Crombie concluent des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de leurs dettes actuelles ou futures sans échanger le montant en capital sous-jacent. À l'heure actuelle, les coentreprises de Crombie ont un swap de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 103 650 \$.

10. AUTRES INFORMATIONS

Transactions entre parties liées

Au 30 juin 2024, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECLD, détenait une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entreprises associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres clés du personnel de direction et des fiduciaires et les régimes d'avantages postérieurs à l'emploi.

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

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

	Trimestres clos les 30 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⁾
Produits locatifs liés au bail principal	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.

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de gestion d'aménagement, de gestion de projet, 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. Les produits découlant de la convention de gestion sont comptabilisés à titre de produits tirés des services de gestion et d'aménagement.

Le tableau qui précède tient compte du fait qu'au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Crombie a émis à ECLD, dans le cadre du RRD, 616 170 parts de société en commandite de catégorie B (521 735 parts au 30 juin 2023).

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

Crombie avait une somme de 24 707 \$ (24 876 \$ au 31 décembre 2023) à payer à 1600 Davie Limited Partnership au titre d'un emprunt hypothécaire qui porte intérêt à 3,22 % et vient à échéance 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.

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

Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

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

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations comptables et les hypothèses critiques sont analysées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2023. Les estimations et les hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers au 30 juin 2024 ont trait aux éléments décrits ci-après.

Évaluation de la juste valeur

Certains actifs et passifs compris dans les états financiers 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. Lorsqu'aucune donnée observable sur le marché n'est disponible, Crombie estime la juste valeur d'après les flux de trésorerie futurs actualisés selon des taux d'actualisation qui reflètent la conjoncture du marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires.

Immeubles de placement

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

Évaluation des immeubles de placement

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à l'emplacement géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement évalué, procèdent à l'évaluation de la quasi-totalité du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par rotation sur une période d'au plus quatre ans. Périodiquement, Crombie obtient des évaluations indépendantes de sorte qu'environ 85 % de ses immeubles, selon la valeur, feront l'objet d'une évaluation externe sur une période de quatre ans. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées selon la méthode du résultat d'exploitation net capitalisé, au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne préparés en tenant compte du résultat net global tiré de la location de l'immeuble^(*) comptabilisé des 12 derniers mois, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les principales hypothèses portent sur les taux de capitalisation pour chacun des immeubles et sur le résultat net tiré des immeubles^(*) stabilisé. Il incombe à Crombie de s'assurer du caractère raisonnable des hypothèses et de l'exactitude des données d'entrée utilisées pour déterminer les informations fournies sur l'évaluation. Crombie reçoit des rapports semestriels (en juin et en décembre) sur les taux de capitalisation produits par un évaluateur de biens immobiliers indépendant, qui reflètent les risques spécifiques inhérents au résultat net tiré des immeubles^(*) pour obtenir les évaluations des immeubles. Les rapports sur les taux de capitalisation fournissent une fourchette de taux pour diverses régions géographiques et pour diverses catégories et qualités de biens immobiliers dans chaque région. La direction choisit, dans la fourchette fournie, le taux convenant à chaque immeuble qui est le plus approprié selon son jugement. Crombie se sert également des informations sur le marché obtenues dans le cadre d'évaluations indépendantes effectuées chaque trimestre et révisé en conséquence ses hypothèses d'entrée. Au 30 juin 2024, la juste valeur établie par la direction avait été mise à jour pour refléter les hypothèses actuelles fondées sur le marché, lesquelles tenaient compte du résultat net tiré des immeubles^(*), des taux de capitalisation du marché et des récentes évaluations fournies par des évaluateurs professionnels indépendants. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée être égale au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit substantiellement achevé.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont expliqués à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2023.

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

Contrôles et procédures

Crombie dispose d'un ensemble de contrôles et de procédures de communication de l'information conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie dans ses attestations annuelles ou intermédiaires ou dans d'autres rapports déposés ou soumis par Crombie en vertu des lois sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans les délais prescrits en vertu des lois sur les valeurs mobilières. Les contrôles et procédures sont conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie est recueillie et communiquée à la direction de Crombie, y compris au président et chef de la direction et au chef des finances par intérim, selon le cas, afin de permettre la prise de décisions en temps opportun concernant la présentation de cette information. Le président et chef de la direction et le chef des finances par intérim de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 30 juin 2024. Ils ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information actuels sont efficaces.

En outre, le président et chef de la direction et le chef des finances par intérim de Crombie ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF ») afin de fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément au Règlement 52-109. Le cadre de contrôle utilisé par la direction pour concevoir et évaluer l'efficacité des CIIF est l'*Internal Control – Integrated Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le chef des finances par intérim de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 30 juin 2024 et ont conclu, en se fondant sur cette évaluation, que les CIIF actuels de Crombie étaient efficaces. Aucun changement important n'a été apporté aux contrôles internes de Crombie au cours de la période écoulée.

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

Informations trimestrielles

	Trimestres clos les							
	30 juin 2024	31 mars 2024	31 déc. 2023	30 sept. 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 déc. 2022	30 sept. 2022
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ⁽¹⁾	74 888 \$	73 641 \$	75 869 \$	71 453 \$	71 442 \$	68 648 \$	70 816 \$	71 574 \$
Résultat d'exploitation	29 347 \$	26 205 \$	26 295 \$	27 796 \$	19 557 \$	25 173 \$	87 718 \$	26 410 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(40 564)	(40 399)	(40 237)	(40 077)	(39 921)	(39 775)	(39 697)	(39 513)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	1 063	122	(1 400)	1 191	1 517	603	(1 704)	1 782
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(10 154) \$	(14 072) \$	(15 342) \$	(11 090) \$	(18 847) \$	(13 999) \$	46 317 \$	(11 321) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,16 \$	0,14 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,11 \$	0,14 \$	0,49 \$	0,15 \$
Distributions								
Distributions	40 564 \$	40 399 \$	40 237 \$	40 077 \$	39 921 \$	39 775 \$	39 697 \$	39 513 \$
Par part	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$
FPAE⁽²⁾								
De base	57 880 \$	54 868 \$	54 590 \$	56 510 \$	46 068 \$	52 835 \$	52 104 \$	52 665 \$
Par part – de base	0,32 \$	0,30 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,26 \$	0,30 \$	0,29 \$	0,30 \$
Ratio de distribution	70,1 %	73,6 %	73,7 %	70,9 %	86,7 %	75,3 %	76,2 %	75,0 %
FPAEA⁽²⁾								
De base	50 317 \$	46 947 \$	46 111 \$	49 962 \$	39 118 \$	45 909 \$	45 061 \$	46 787 \$
Par part – de base	0,28 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,28 \$	0,22 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,26 \$
Ratio de distribution	80,6 %	86,1 %	87,3 %	80,2 %	102,1 %	86,6 %	88,1 %	84,5 %
Données sur l'exploitation								
Nombre d'immeubles de placement	295	295	294	294	293	291	289	290
Superficie locative brute	18 750 000	18 709 000	18 681 000	18 652 000	18 625 000	18 550 000	18 445 000	18 331 000
Taux d'occupation financier	95,9 %	95,7 %	96,0 %	96,0 %	95,9 %	94,5 %	94,8 %	96,2 %
Taux d'occupation réservée	96,4 %	96,2 %	96,5 %	96,4 %	96,4 %	96,7 %	96,9 %	96,8 %
Données sur la dette								
Immeubles de placement non grevés ⁽¹⁾	2 687 000 \$	2 771 000 \$	2 608 000 \$	2 582 000 \$	2 488 000 \$	2 291 000 \$	2 154 000 \$	2 201 000 \$
Liquidités disponibles	706 717 \$	736 990 \$	583 770 \$	564 903 \$	614 072 \$	735 877 \$	583 003 \$	445 372 \$
Ratio dette/juste valeur brute ⁽¹⁾	42,6 %	42,9 %	43,0 %	42,4 %	42,3 %	41,9 %	41,8 %	42,0 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁽²⁾	4,2 %	4,2 %	4,1 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	3,8 %	3,8 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ⁽¹⁾	7,68 x	7,97 x	8,03 x	8,13 x	8,17 x	7,96 x	8,02 x	8,50 x
Ratio de couverture des intérêts ⁽¹⁾	3,47 x	3,23 x	3,06 x	3,41 x	2,95 x	3,24 x	3,26 x	3,32 x

1) Représentent la juste valeur des immeubles non grevés.

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

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

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

- Les acquisitions et les cessions d'immeubles (produit brut, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction) pour chacun des trimestres mentionnés précédemment se détaillent comme suit :
 - Au 30 juin 2024, acquisition d'un immeuble commercial dans le Reste du Canada pour un prix d'acquisition total de 9 880 \$ et cession d'un immeuble commercial dans VECTOM pour un produit de 13 000 \$ selon la quote-part revenant à Crombie;
 - Au 31 mars 2024, aucune acquisition ou cession;
 - Au 31 décembre 2023, aucune acquisition ou cession;
 - Au 30 septembre 2023, aucune acquisition ou cession; un montant de 16 361 \$ a été versé à une filiale d'Empire dans le cadre de la cession à Crombie de 24 contrats de sous-location visant des immeubles commerciaux dans l'ouest du Canada;
 - Au 30 juin 2023, acquisition d'un immeuble commercial dans le Reste du Canada pour un prix d'acquisition total de 9 760 \$;
 - Au 31 mars 2023, acquisition de deux immeubles commerciaux dans le Reste du Canada pour un prix d'acquisition total de 16 722 \$;
 - Au 31 décembre 2022, cession de deux immeubles commerciaux, un dans VECTOM et l'autre dans les Marchés principaux, pour un produit de 113 418 \$;
 - Au 30 septembre 2022, acquisition d'un immeuble commercial dans le Reste du Canada pour un prix d'acquisition total de 1 350 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux, trois dans les Marchés principaux, un dans VECTOM et un dans le Reste du Canada, et d'une parcelle de terrain adjacente à des immeubles commerciaux existants dans les Marchés principaux pour un produit de 52 126 \$.
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujéti à des fluctuations saisonnières en ce qui concerne ses activités commerciales. Les charges d'exploitation liées aux immeubles au cours de l'hiver comprennent des frais particuliers, comme ceux engagés pour le déneigement, lesquels constituent des dépenses recouvrables, ce qui se traduit par une augmentation des produits tirés des immeubles pendant ces mêmes périodes. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pendant l'été et l'automne comprennent des frais particuliers, comme le coût des réparations de toitures et du pavage.
- Les montants par part des FPAE^(*) et des FPAEA^(*) peuvent varier en fonction des résultats d'exploitation, comme il est décrit précédemment, ainsi que du moment choisi pour émettre des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B.

11. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts compte non tenu des coûts de transition du personnel	La direction est d'avis que le retrait des dépenses non courantes, comme les coûts de transition du personnel, du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts est un calcul utile et fournit une mesure comparable de la performance financière de Crombie d'une période à l'autre.	« Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts », à partir de la page 26
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	- Produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation des immeubles, compte non tenu des services de gestion et d'aménagement et de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes. - La direction est d'avis que le REN tiré des immeubles est une mesure utile de la performance opérationnelle des immeubles d'une période à l'autre.	« Résultat d'exploitation net tiré des immeubles ^(*) », à partir de la page 26
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	- Résultat d'exploitation net (« REN ») tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, qui ne tient pas compte de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie. - La direction estime que le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie est une mesure importante du rendement de l'exploitation, car il reflète les entrées de fonds générées par les immeubles d'une période à l'autre.	« REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*) », à partir de la page 27
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	- Les immeubles comparables sont des immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, à l'exception de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement ou cédé durant la période considérée ou la période comparative. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie inclut la quote-part qui revient à Crombie des immeubles exploités en partenariat, mais exclut actuellement les immeubles détenus en coentreprise. - La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comprendre les variations d'une période à l'autre du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie avant la prise en compte des variations du REN pouvant être attribuées à des transactions comme les acquisitions et les cessions. - Au 30 juin 2024, on dénombrait 288 immeubles comparables.	« REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*) », à partir de la page 27

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	- Crombie considère que les FPAE constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. - Crombie adhère aux recommandations de la REALPAC publiées en janvier 2022 pour ce qui est du calcul des FPAE, définis par Crombie comme étant une augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (calculé conformément aux normes IFRS de comptabilité), après ajustement pour tenir compte des éléments suivants : - profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe; - profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; - pertes de valeur et recouvrements; - charges d'amortissement des immeubles de placement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles; - ajustements liés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; - charges d'exploitation liées aux actifs au titre du droit d'utilisation; - frais de location interne différentiels; - charges financières liées aux distributions sur les parts de FPI et les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie classées comme passifs financiers; - variation de la juste valeur des instruments financiers. - La REALPAC suggère d'autres ajustements aux fins du calcul des FPAE qui ne s'appliquent pas à Crombie actuellement et qui ne figurent donc pas dans la liste qui précède. Les dépenses engagées par Crombie au titre des avantages incitatifs accordés aux locataires constituent des dépenses d'investissement et Crombie considère que ces coûts sont comparables à d'autres dépenses d'investissement engagées afin de tirer des produits des immeubles. Par conséquent, lorsque l'amortissement des autres dépenses d'investissement est rajouté pour établir les FPAE, comme le recommande la REALPAC, Crombie rajoute également l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires. - Crombie calcule les FPAE par part au moyen du nombre de base moyen pondéré de parts en circulation pour la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre.	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ⁽¹⁾ », à partir de la page 28
Ratio de distribution des FPAE	- Indique la proportion de FPAE versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAE. - Le ratio de distribution des FPAE est calculé en divisant les charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts par les FPAE par période. - La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions de Crombie aux porteurs de parts.	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ⁽¹⁾ », à partir de la page 28
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	- Crombie considère que les FPAEA constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. - Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA. - Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés traduisent les résultats après les ajustements servant à l'établissement des fonds provenant des activités d'exploitation (compte non tenu des frais de location interne) et la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie imputés aux produits, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location. - Crombie calcule les FPAEA par part en utilisant la moyenne pondérée de base des parts en circulation pour la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre.	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ⁽¹⁾ », à partir de la page 29

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Ratio de distribution des FPAEA	- Indique la proportion des FPAEA versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAEA. - Le ratio de distribution des FPAEA est calculé en divisant les charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts par les FPAEA de la période. - La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions de Crombie aux porteurs de parts.	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ^(*) », à partir de la page 29
Valeur de l'actif net (« VAN »)	La valeur de l'actif net s'entend de l'actif total diminué du passif total, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.	« Aménagements », à partir de la page 33
Immeubles de placement non grevés en pourcentage de la dette non garantie	- Les immeubles de placement non grevés correspondent à la juste valeur des immeubles de placement qui n'ont pas été donnés en garantie d'obligations au titre de la dette. - La dette non garantie comprend actuellement les billets de premier rang non garantis de Crombie et ses facilités de crédit bilatérale et non renouvelable non garanties. - Ce ratio est utile pour déterminer la valeur totale des immeubles de placement non grevés, mais actuellement disponibles pour garantir un financement, qui permettrait de remplir toutes les obligations découlant de la dette non garantie.	« Données sur la dette », à partir de la page 43
Ratio dette/juste valeur brute	Sert à évaluer la marge de manœuvre dont dispose Crombie pour accroître son levier financier.	« Données sur la dette », à partir de la page 43
Dette ajustée	- Représente la dette à l'exclusion des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. La dette englobe la quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. - La dette ajustée est utilisée dans le calcul du ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs de Crombie.	« Données sur la dette », à partir de la page 43
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ajusté »)	- Correspond au bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement après ajustement pour certains éléments comme l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur d'immeubles de placement, le profit (la perte) sur la cession d'immeubles de placement et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Comprend la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. - Le BAIIA ajusté entre dans le calcul de plusieurs données sur la dette de Crombie, car il fournit de l'information relative à certains ratios financiers qui servent à évaluer le profil de la dette et à apprécier la capacité de Crombie à remplir ses obligations, notamment le service de la dette. - Crombie est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure qui indique sa capacité à remplir ses obligations en matière de service de la dette, à financer ses projets d'investissement et à faire l'acquisition d'immeubles.	« Données sur la dette », à partir de la page 43
Ratio dette/BAIIA ajusté	Sert à évaluer le levier financier de Crombie et à mesurer sa capacité à remplir ses obligations financières et la solidité de son bilan.	« Données sur la dette », à partir de la page 43
Charges d'intérêts ajustées	- Correspondent aux charges financières liées aux activités d'exploitation, compte non tenu de l'amortissement des charges de financement différées. Comprennent la quote-part revenant à Crombie des charges d'intérêts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. - Les charges d'intérêts ajustées sont utilisées dans le calcul du ratio de couverture des intérêts et du ratio de couverture du service de la dette.	« Données sur la dette », à partir de la page 43
Ratio de couverture des intérêts Ratio de couverture du service de la dette	Ces ratios sont utiles pour déterminer la capacité de Crombie à effectuer les versements d'intérêts requis sur le solde de sa dette.	« Données sur la dette », à partir de la page 43

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

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

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

La politique de Crombie consiste à imputer un montant de réserve pour dépenses d'entretien aux FPAEA^(*) selon un taux normalisé par pied carré appliqué à la SLB moyenne pondérée, étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées uniformément au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie exclut les immeubles nouvellement construits et aménagés des frais d'entretien pour la première année, jusqu'à ce que le montant de base des dépenses réelles soit connu puisque peu, voire aucuns frais d'entretien sont engagés au cours de la première année d'exploitation. Crombie présente également les dépenses d'entretien réelles à des fins de comparaison. Le taux par pied carré représente une approximation des charges historiques réelles, des charges futures prévues et de toute modification importante dans la nature et l'âge des immeubles dans le portefeuille puisque ces éléments évoluent au fil du temps. Pour 2024, Crombie a augmenté le taux normalisé en le faisant passer de 1,10 \$ à 1,15 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée compte tenu des dépenses réelles des trois exercices précédents et des dépenses estimatives pour 2024. En outre, Crombie regroupe les dépenses d'investissement au titre de l'entretien avec les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées pour arriver à un taux normalisé par pied carré qui est imputé aux FPAEA^(*) afin de rendre compte du fait que lorsque les avantages incitatifs accordés aux locataires et les charges de location sont moins élevés pour un exercice donné, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien peuvent être accélérées, et vice versa.

Dépenses d'entretien – montant réel

	Trimestres clos les		Semestres clos les		Exercice clos le	Trimestres clos les				Exercice clos le
	30 juin 2024	31 mars 2024	30 juin 2024	30 juin 2023	31 déc. 2023	31 déc. 2023	30 sept. 2023	30 juin 2023	31 mars 2023	31 déc. 2022
Total des ajouts aux immeubles de placement	11 028 \$	13 702 \$	24 730 \$	40 622 \$	75 654 \$	21 695	13 337 \$	26 893 \$	13 729	104 379 \$
Transfert des coûts préalables à l'aménagement aux immeubles de placement	—	48 910	48 910	—	—	—	—	—	—	—
Quote-part revenant à Crombie du total des ajouts aux immeubles de placement détenus dans des coentreprises	45	—	45	—	125	125	—	—	—	—
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(10 258)	(60 626)	(70 884)	(35 339)	(66 952)	(19 577)	(12 036)	(25 367)	(9 972)	(95 032)
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	815	1 986	2 801	5 283	8 827	2 243	1 301	1 526	3 757	9 347
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	12 229	3 843	16 072	23 611	62 329	13 325	25 393	12 090	11 521	43 408
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(9 751)	(2 103)	(11 854)	(16 467)	(32 248)	(9 756)	(6 025)	(8 126)	(8 341)	(32 721)
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	2 478	1 740	4 218	7 144	30 081	3 569	19 368	3 964	3 180	10 687
Total des dépenses d'entretien – montant réel	3 293 \$	3 726 \$	7 019 \$	12 427 \$	38 908 \$	5 812 \$	20 669 \$	5 490 \$	6 937 \$	20 034 \$
Montant de la réserve imputé aux FPAEA^(*)	5 516 \$	5 518 \$	11 034 \$	10 325 \$	20 757 \$	5 246 \$	5 186 \$	5 182 \$	5 143 \$	18 526 \$

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

Les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées sont attribuables aux reconductions et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2024, 2023 et 2022. Au troisième trimestre de 2023, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées tenaient compte d'un montant de 16 361 \$ versé à une filiale d'Empire dans le cadre de la cession à Crombie de 24 contrats de sous-location visant des immeubles commerciaux dans l'ouest du Canada.

Les dépenses stimulant la production de revenus sont inscrites à l'actif et amorties ou imputées aux produits sur leur durée d'utilité. Les dépenses stimulant la production de revenus pour le semestre clos le 30 juin 2024 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement et les investissements dans la modernisation.

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

12. RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs portant sur les attentes en matière d'événements futurs, de performance financière et de performance d'exploitation de Crombie. Ces énoncés, ainsi que les estimations et les hypothèses connexes utilisées par la direction, se retrouvent dans plusieurs rubriques du présent rapport de gestion, notamment « Revue du portefeuille – Acquisitions stratégiques », « Revue du portefeuille – Cessions stratégiques », « Aménagements », « Gestion du capital », « Coentreprises » et « Autres informations ». Ces énoncés comprennent notamment les énoncés concernant les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que d'autres énoncés semblables sur des événements, résultats, circonstances, attentes ou performances futurs prévus qui ne constituent pas des faits historiques. Des termes comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs signalent généralement des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et ils sont fondés sur l'information dont la direction dispose actuellement. Les renseignements prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont visés par les mises en garde mentionnées à la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » et par les mises en garde supplémentaires mentionnées à la rubrique « Risques » de la notice annuelle 2023 de Crombie disponible à l'adresse www.crombie.ca. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion et les principaux risques qu'ils comportent comprennent des énoncés comme :

- i) les occasions d'investissement prévues avec Empire aux fins des modernisations, des acquisitions, des agrandissements et des conversions de magasins d'alimentation, de centres de traitement des commandes ou d'entrepôts, qui peuvent être influencées par le développement des activités d'Empire et qui seraient appropriées pour Crombie;
- ii) l'accroissement des FPAEA^(*) et de la VAN^(*) résultant des acquisitions stratégiques, qui peut être influencé par les taux d'occupation et les loyers futurs, ou résultant du réaménagement des immeubles acquis;
- iii) la cession d'immeubles et le réinvestissement prévu du produit net, qui pourraient être touchés par la disponibilité des acheteurs, la disponibilité des acquisitions d'immeubles relatives, le calendrier des activités d'aménagement d'immeubles ou d'autres affectations relatives du produit net, ainsi que par la conjoncture du marché immobilier;
- iv) le taux de croissance prévu du portefeuille total de Crombie, qui dépend de la réussite de sa stratégie d'aménagement actuelle, de sa relation avec Empire, de la disponibilité d'immeubles appropriés et des occasions d'aménagement ainsi que de la conjoncture en général;
- v) les énoncés qui figurent à la rubrique « Aménagements », notamment les établissements identifiés, le calendrier, les coûts, le rendement estimé sur le coût, la taille et la nature de l'aménagement, l'incidence prévue sur la qualité du portefeuille et sa diversification, la croissance des flux de trésorerie, la valeur pour le porteur de parts et d'autres mesures financières, éléments qui peuvent tous être touchés par les cycles du marché immobilier, les taux de capitalisation futurs, l'existence de possibilités de financement, la disponibilité de la main-d'œuvre, les coûts réels de l'aménagement, la capacité d'assurer la stabilisation de la location selon les loyers du marché en vigueur et les conditions économiques générales ainsi que les facteurs décrits à la rubrique « Aménagements » et qui supposent l'obtention des approbations de zonage et d'aménagement municipales requises ainsi que des ententes fructueuses avec les locataires existants et, le cas échéant, l'exécution fructueuse des activités d'aménagement entreprises par des parties liées qui ne sont pas sous le contrôle direct de Crombie;
- vi) la juste valeur des immeubles de placement, qui repose sur le résultat d'exploitation net sur 12 mois consécutifs, les taux de capitalisation, les estimations des flux de trésorerie futurs et les tendances et conditions économiques attendues;
- vii) les niveaux et les modalités de l'endettement global de même que les attentes en matière de refinancement qui pourraient être touchés par le volume des activités d'acquisition et de cession que Crombie est en mesure d'atteindre, les niveaux d'endettement, la capacité de Crombie de conserver et d'améliorer sa notation de crédit de qualité supérieure, les possibilités de financement futures, les taux d'intérêt futurs, la qualité de crédit des principaux locataires et des partenaires ainsi que la conjoncture du marché;
- viii) la SLB estimative, les dates d'achèvement estimatives, le rendement estimé sur le coût et les coûts totaux estimatifs des projets du carnet de projets d'aménagement de Crombie, qui peuvent varier en cas de modifications touchant les plans de site, les soumissions de coûts et les négociations en cours avec les locataires, ainsi que l'accès aux chantiers de construction, la disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre, la capacité d'attirer des locataires, la diversification des catégories de locataires, la taille des immeubles, les loyers estimatifs futurs ainsi que la disponibilité et le coût du financement de construction;
- ix) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, la disponibilité des ressources en capital et les décisions relatives à leur affectation, outre les coûts d'aménagement réels;
- x) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation, compte tenu du remplacement prévu des locations venant à échéance qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande visant les immeubles de Crombie, les faillites de locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- xi) les remboursements prévus des passifs financiers dérivés et non dérivés, qui pourraient être touchés par les taux d'intérêt sur la dette à taux variable ainsi que par les variations dans la valeur et le calendrier des règlements de tout passif financier dérivé;
- xii) la participation dans des coentreprises et le résultat tiré de ces participations, qui pourraient être touchés par le risque et l'incertitude découlant de la dépendance envers des partenaires sur lesquels Crombie n'a pas le contrôle, y compris le risque de défaut de la part d'un partenaire à l'égard d'obligations de financement ou le non-respect par le partenaire de ses obligations relativement à un projet, notamment au chapitre de l'aménagement, de la construction, de la gestion ou de la location;
- xiii) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- xiv) les distributions prévues et les ratios de distribution qui pourraient être touchés par les résultats d'exploitation et les décisions relatives à l'affectation des ressources en capital;
- xv) les conséquences de toute éventualité ou garantie sur les états financiers de Crombie.

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

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

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