



Le FPI Crombie annonce ses résultats du troisième trimestre de 2025

La solidité de notre portefeuille et notre rigueur opérationnelle nous permettent d'atteindre un taux d'occupation record et une croissance continue des FPAE

Le 5 novembre 2025

New Glasgow (Nouvelle-Écosse) – Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») (TSX : CRR.UN) a annoncé aujourd'hui ses résultats du troisième trimestre clos le 30 septembre 2025. La direction tiendra une conférence téléphonique pour discuter des résultats à 10 h (HNE), le 6 novembre 2025.

« Nos résultats du troisième trimestre témoignent de la solidité continue du portefeuille de haute qualité de Crombie d'un océan à l'autre, conçu spécialement pour générer une croissance stable des flux de trésorerie et une valeur durable à long terme », a déclaré Mark Holly, président et chef de la direction. « Au cours du trimestre, nous avons enregistré une croissance du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie de 4,6 % et à nouveau enregistré un taux d'occupation réservée record de 97,5 %, ce qui témoigne de la résilience de notre portefeuille et de nos équipes. Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, Crombie a généré une croissance de 3,5 % du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ainsi qu'une croissance de 4,3 % et de 7,5 % des FPAE et des FPAEA par part, ce qui renforce la constance de notre performance et la durabilité de notre stratégie. »

SOMMAIRE DU TROISIÈME TRIMESTRE

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

Le présent communiqué présente un sommaire des résultats. Il doit être lu parallèlement au rapport de gestion de Crombie pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 et aux états financiers consolidés et notes annexes des trimestres clos le 30 septembre 2025 et le 30 septembre 2024. Nos résultats détaillés peuvent être consultés aux adresses www.crombie.ca et www.sedarplus.ca.

Faits saillants de l'exploitation

- Taux d'occupation réservée de 97,5 % et taux d'occupation financier de 97,2 %, en hausse de 140 points de base et de 130 points de base, respectivement, par rapport au troisième trimestre de 2024
- Reconductions de baux visant 92 000 pieds carrés à des tarifs majorés de 10,6 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance
 - Augmentation de 13,5 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 selon le loyer moyen pondéré au cours de la durée du bail reconduit
- Investissement de 14 932 \$ dans des modernisations au cours du trimestre
- Publication du rapport sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)
- Annonce de l'augmentation des distributions, qui passent à 0,90 \$ par part par année, s'appliquant aux porteurs de parts inscrits au 31 août 2025

Faits saillants financiers

	Trimestres clos les 30 septembre			
	2025	2024	Écart (en \$)	Écart (en %)
Produits tirés des immeubles	120 084 \$	114 460 \$	5 624 \$	4,9 %
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	4 428 \$	1 083 \$	3 345 \$	308,9 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	30 817 \$	26 570 \$	4 247 \$	16,0 %
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ¹⁾ , par part – de base et dilué	0,33 \$	0,31 \$	0,02 \$	6,5 %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ¹⁾ , par part – de base et dilué	0,30 \$	0,27 \$	0,03 \$	11,1 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	83 329 \$	79 670 \$	3 659 \$	4,6 %
Liquidités disponibles	676 106 \$	676 649 \$	(543) \$	(0,1) %
Ratio dette/juste valeur brute ^{1), 2)}	41,9 %	42,9 %		(1,0) %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^{1), 2)}	7,70 x	7,72 x	-0,02 x	(0,3) %

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

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

Données sur l'exploitation

	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Nombre d'immeubles de placement ¹⁾	297	296
Superficie locative brute ²⁾	18 198 000	18 766 000
Taux d'occupation financier ³⁾	97,2 %	95,9 %
Taux d'occupation réservée ⁴⁾	97,5 %	96,1 %
Nombre total d'immeubles compte tenu des coentreprises et des immeubles résidentiels ⁵⁾	306	305
Superficie locative brute compte tenu des coentreprises et des immeubles résidentiels	18 815 000	19 297 000

1) Tient compte des immeubles détenus en propriété exclusive et partielle, compte non tenu des coentreprises, des immeubles résidentiels détenus en propriété exclusive et des immeubles en cours d'aménagement.

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

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

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

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

Le taux d'occupation réservée était de 97,5 % et faisait état d'une superficie réservée de 60 000 pieds carrés au 30 septembre 2025. Une superficie de 31 000 pieds carrés de locaux réservés est située dans VECTOM et sur les Marchés principaux. La hausse du taux d'occupation réservée par rapport au 30 septembre 2024 était principalement attribuable aux nouveaux baux.

Les nouveaux baux commerciaux ont fait augmenter la superficie occupée de 209 000 pieds carrés au 30 septembre 2025, à un tarif moyen pour la première année de 16,68 \$ le pied carré.

Les reconductions de baux au troisième trimestre de 2025 ont visé une superficie de 92 000 pieds carrés et étaient assorties d'une hausse de 10,6 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance. Les reconductions de baux visant une superficie de 91 000 pieds carrés de locaux commerciaux assorties d'une hausse de 10,6 % par rapport aux tarifs de location à l'échéance ont été le principal facteur de croissance des reconductions.

Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pondéré pour la durée des reconductions, Crombie a enregistré une hausse de 13,5 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2025.

Données financières

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2025	2024	Écart (en \$)	Écart (en %)	2025	2024	Écart (en \$)	Écart (en %)
Résultat net tiré des immeubles ¹⁾	79 474 \$	75 006 \$	4 468 \$	6,0 %	237 961 \$	223 535 \$	14 426 \$	6,5 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	30 817 \$	26 570 \$	4 247 \$	16,0 %	91 244 \$	82 122 \$	9 122 \$	11,1 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	83 329 \$	79 670 \$	3 659 \$	4,6 %	245 543 \$	237 142 \$	8 401 \$	3,5 %
FPAE ¹⁾	61 945 \$	56 170 \$	5 775 \$	10,3 %	179 512 \$	168 918 \$	10 594 \$	6,3 %
Par part – de base et dilué	0,33 \$	0,31 \$	0,02 \$	6,5 %	0,97 \$	0,93 \$	0,04 \$	4,3 %
Ratio de distribution ¹⁾	67,3 %	72,5 %		(5,2) %	69,0 %	72,0 %		(3,0) %
FPAEA ¹⁾	54 966 \$	48 742 \$	6 224 \$	12,8 %	158 703 \$	146 006 \$	12 697 \$	8,7 %
Par part – de base et dilué	0,30 \$	0,27 \$	0,03 \$	11,1 %	0,86 \$	0,80 \$	0,06 \$	7,5 %
Ratio de distribution ¹⁾	75,8 %	83,6 %		(7,8) %	78,1 %	83,4 %		(5,3) %

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

Résultats du troisième trimestre et des neuf premiers mois de 2025

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

La progression du résultat d'exploitation au troisième trimestre de 2025 est principalement attribuable à la hausse du résultat net tiré des immeubles découlant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, et à l'augmentation des produits tirés des immeubles découlant des reconductions de baux et des nouveaux baux. La hausse des produits tirés des services de gestion et d'aménagement explique également la progression du résultat d'exploitation. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'augmentation des charges d'intérêts liée à l'émission nette de billets de premier rang non garantis en 2024 et par l'augmentation de la dotation aux amortissements découlant des acquisitions.

Outre les facteurs mentionnés ci-dessus pour le trimestre, l'augmentation du résultat d'exploitation depuis le début de l'exercice s'explique par la hausse des loyers supplémentaires découlant des investissements de modernisation, des produits tirés des résiliations de baux découlant de la cession d'immeubles et de la croissance des produits tirés des immeubles découlant des projets d'aménagement achevés récemment. En outre, le profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation et une perte de valeur d'immeubles de placement constatée en 2024 expliquent également la hausse. Ces facteurs ont été contrebalancés par une augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires en raison des modernisations, par une baisse des produits tirés des immeubles en raison des cessions, par l'accélération de l'amortissement sur les immeubles devant faire l'objet d'un réaménagement, et par l'accroissement des frais généraux et frais d'administration lié à la dotation de postes vacants et la hausse des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts attribuable principalement à la hausse du prix de la part.

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie

L'augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre s'explique principalement par les reconductions de baux, les hausses de loyers contractuels et les nouveaux baux.

L'augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour les neuf premiers mois de l'exercice s'explique par les mêmes facteurs que ceux mentionnés pour le trimestre ainsi que par la hausse des loyers supplémentaires provenant des investissements de modernisation.

FPAE

Les FPAE ont augmenté au cours du trimestre en raison surtout de l'accroissement du résultat net tiré des immeubles attribuable à l'acquisition, en 2024, de la participation dans l'immeuble résidentiel Davie Street, de l'augmentation des produits tirés des immeubles susmentionnée et de la hausse des produits tirés des services de gestion et d'aménagement. Ces facteurs ont été compensés en partie par la hausse des charges d'intérêts associée à l'émission nette de billets de premier rang non garantis en 2024.

L'augmentation des FPAE pour les neuf premiers mois de l'exercice s'explique par les mêmes facteurs que ceux mentionnés pour le trimestre ainsi que par la hausse des loyers supplémentaires découlant des investissements dans des modernisations, par l'augmentation des produits tirés des résiliations de baux découlant de la cession d'immeubles et par la croissance des produits tirés des immeubles découlant des projets d'aménagement achevés récemment. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la baisse des produits tirés des immeubles attribuable aux cessions, et par l'accroissement des frais généraux et frais d'administration lié à la dotation de postes vacants et à la hausse des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts attribuable principalement à la hausse du prix de la part.

La hausse des FPAEA a été essentiellement attribuable aux mêmes facteurs que ceux qui expliquent l'évolution des FPAE pendant le trimestre et les neuf premiers mois de l'exercice.

Données sur la situation financière

	30 septembre 2025	31 décembre 2024	30 septembre 2024
Juste valeur des immeubles de placement non grevés	3 881 000 \$	3 662 000 \$	2 651 000 \$
Liquidités disponibles ¹⁾	676 106 \$	682 218 \$	676 649 \$
Ratio dette/valeur comptable brute – méthode de la valeur d'acquisition ²⁾	45,6 %	45,7 %	45,2 %
Ratio dette/juste valeur brute ^{3), 4)}	41,9 %	43,6 %	42,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,1 %	4,1 %	4,2 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^{3), 4)}	7,70 x	7,96 x	7,72 x
Ratio de couverture des intérêts ^{3), 4)}	3,46 x	3,31 x	3,31 x

1) S'entend de la tranche inutilisée des facilités de crédit, exception faite des facilités conjointes avec des partenaires au sein d'entreprises communes.

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

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

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

Optimisation du portefeuille

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

Aménagements importants

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

Aménagements moins importants

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

Au troisième trimestre de 2025, Crombie a investi 14 932 \$ dans son programme de modernisation.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des aménagements moins importants en cours du portefeuille de Crombie au 30 septembre 2025.

Type	Nombre de projets	SLB estimative à l'achèvement	Quote-part de Crombie	
			Total des coûts estimatifs	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement ²⁾
Densification de l'utilisation des terrains, réaménagements et autres	4	87 000	43 136 \$	18 862 \$
Modernisations ¹⁾	50	—	24 018	—
Total des projets d'aménagement moins importants	54	87 000	67 154 \$	18 862 \$

1) Les projets de modernisation s'entendent des investissements visant à moderniser ou à rénover des immeubles appartenant à Crombie et ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail. Les dépenses consacrées aux modernisations achevées pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 ont totalisé 14 932 \$ et 24 018 \$, respectivement (4 719 \$ et 31 156 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024).

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.

Principaux événements postérieurs à la date de clôture

Acquisitions

Le 30 octobre 2025, Crombie a acquis auprès d'une filiale d'Empire une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie totale de 51 000 pieds carrés et ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à Etobicoke, en Ontario, pour une contrepartie totale de 28 472 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction, dont une tranche de 4 660 \$ était exigible à la clôture et une tranche de 23 812 \$ a été engagée à titre de coûts des travaux préparatoires.

Conférence téléphonique et diffusion Web

Crombie fournira de plus amples précisions sur ses résultats du troisième trimestre clos le 30 septembre 2025 à l'occasion d'une conférence téléphonique qui aura lieu le jeudi 6 novembre 2025, à 10 h (HNE). En complément de la conférence téléphonique, une présentation sera accessible dans la section destinée aux investisseurs du site Web de Crombie. Pour prendre part à cette conférence, veuillez composer le (646) 307-1963 ou le 1 800 715-9871. Pour prendre part à cette conférence sans assistance téléphonique, veuillez vous inscrire et saisir vos coordonnées à l'adresse <https://registrations.events/easyconnect/3377788/recpoH9ccxztPd8Qe/>. Vous recevrez un message de rappel automatique. Vous pouvez également écouter la diffusion Web audio de la conférence téléphonique en direct sur notre site Web, à la section destinée aux investisseurs (en anglais seulement), à l'adresse www.crombie.ca.

Vous aurez accès à l'enregistrement de cette conférence jusqu'au 13 novembre 2025 à minuit en composant le 1 800 770-2030, puis le numéro de réservation 3377788#. Vous pouvez également y accéder à partir du site Web de Crombie pendant une période de 90 jours suivant la conférence téléphonique.

Mesures non conformes aux PCGR et mises en garde

Le résultat net tiré des immeubles, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, les FPAE, les FPAEA, le ratio de distribution des FPAE, le ratio de distribution des FPAEA, le ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs, le ratio dette/juste valeur brute et le ratio de couverture des intérêts sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de signification normalisée conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Ces mesures, calculées par Crombie, peuvent différer de calculs similaires présentés par d'autres entités et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables aux mesures de ces autres entités. La direction présente ces mesures, car, à son avis, elles représentent des indicateurs clés de performance, et elle croit que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière de Crombie. Pour un complément d'information sur ces mesures non conformes aux PCGR, veuillez consulter le rapport de gestion du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025.

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

Résultat net tiré des immeubles

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

Le résultat net tiré des immeubles se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2025	2024	Écart	2025	2024	Écart
Produits tirés des immeubles	120 084 \$	114 460 \$	5 624 \$	366 593 \$	349 430 \$	17 163 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(40 610)	(39 454)	(1 156)	(128 632)	(125 895)	(2 737)
Résultat net tiré des immeubles	79 474 \$	75 006 \$	4 468 \$	237 961 \$	223 535 \$	14 426 \$

REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie

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

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2025	2024	Écart	2025	2024	Écart
Résultat net tiré des immeubles	79 474 \$	75 006 \$	4 468 \$	237 961 \$	223 535 \$	14 426 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(986)	(1 271)	285	(2 845)	(4 163)	1 318
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie ¹⁾	8 153	7 663	490	23 593	21 502	2 091
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	86 641	81 398	5 243	258 709	240 874	17 835
REN tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	2 634	429	2 205	10 999	676	10 323
REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	678	1 299	(621)	2 167	3 056	(889)
REN tiré des immeubles acquis, cédés et en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	3 312	1 728	1 584	13 166	3 732	9 434
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	83 329 \$	79 670 \$	3 659 \$	245 543 \$	237 142 \$	8 401 \$

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

FPAE

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la Real Property Association of Canada (« REALPAC ») en janvier 2022 dans sa publication intitulée « REALPAC Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » en ce qui concerne le calcul des FPAE et les a appliquées aux montants des FPAE indiqués dans le présent communiqué.

Le rapprochement des FPAE pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2025	2024	Écart	2025	2024	Écart
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(11 306) \$	(17 671) \$	6 365 \$	(35 331) \$	(41 897) \$	6 566 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	8 153	7 663	490	23 593	21 502	2 091
(Profit net) perte nette sur la cession d'immeubles de placement	100	—	100	(3 089)	(2 163)	(926)
Profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation	—	—	—	(1 770)	—	(1 770)
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	—	—	2 000	(2 000)
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	21 254	19 995	1 259	64 598	59 228	5 370
Ajustements au titre des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	867	1 212	(345)	2 599	3 707	(1 108)
Versements de capital liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	27	61	(34)	149	180	(31)
Frais de location interne	727	669	58	2 188	2 342	(154)
Distributions aux porteurs de parts	41 669	40 735	934	123 926	121 698	2 228
Variation de la juste valeur des instruments financiers ¹⁾	454	3 506	(3 052)	2 649	2 321	328
FPAE	61 945 \$	56 170 \$	5 775 \$	179 512 \$	168 918 \$	10 594 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base et dilué (en milliers)	185 775	182 958	2 817	185 084	182 201	2 883
FPAE par part – de base et dilué	0,33 \$	0,31 \$	0,02 \$	0,97 \$	0,93 \$	0,04 \$
Ratio de distribution des FPAE (en %)	67,3 %	72,5 %	(5,2) %	69,0 %	72,0 %	(3,0) %

1) Tient compte des variations de juste valeur du régime de parts différées de Crombie et des variations de juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas admissibles à la comptabilité de couverture.

FPAEA

Crombie suit les recommandations formulées par la REALPAC en janvier 2022 dans sa publication intitulée « REALPAC Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » en ce qui concerne le calcul des FPAEA et a appliqué ces recommandations aux montants des FPAEA présentés dans le présent communiqué de presse.

Le rapprochement des FPAEA pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2025	2024	Écart	2025	2024	Écart
FPAE	61 945 \$	56 170 \$	5 775 \$	179 512 \$	168 918 \$	10 594 \$
Ajouter (déduire) :						
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(986)	(1 271)	285	(2 845)	(4 163)	1 318
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire pris en compte dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(17)	40	(57)	(21)	155	(176)
Frais de location interne	(727)	(669)	(58)	(2 188)	(2 342)	154
Dépenses d'entretien au pied carré	(5 249)	(5 528)	279	(15 755)	(16 562)	807
FPAEA	54 966 \$	48 742 \$	6 224 \$	158 703 \$	146 006 \$	12 697 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base et dilué (en milliers)	185 775	182 958	2 817	185 084	182 201	2 883
FPAEA par part – de base et dilué	0,30 \$	0,27 \$	0,03 \$	0,86 \$	0,80 \$	0,06 \$
Ratio de distribution des FPAEA (en %)	75,8 %	83,6 %	(7,8) %	78,1 %	83,4 %	(5,3) %

Données sur la dette

Le ratio dette/juste valeur brute est une mesure non conforme aux PCGR et pourrait ne pas être comparable aux mesures utilisées par d'autres entités.

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles au 30 septembre 2025, au 31 décembre 2024 et au 30 septembre 2024, respectivement, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits. Durant la phase de préparation des immeubles en vue de leur réaménagement, Crombie évalue également les progrès réalisés à chaque immeuble jusqu'au moment de l'obtention des autorisations pour déterminer leur juste valeur.

	30 septembre 2025	31 décembre 2024	30 septembre 2024
Emprunts hypothécaires à taux fixe	809 859 \$	827 930 \$	767 572 \$
Billets de premier rang non garantis	1 500 000	1 500 000	1 375 000
Facilité de crédit non renouvelable non garantie	50 000	50 000	—
Facilité de crédit à la construction	—	13 447	1 207
Facilité de crédit renouvelable non garantie	—	—	4 643
Facilité de crédit pour entreprise commune	3 570	3 520	3 520
Facilité de crédit bilatérale	6 000	—	43 500
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ^{1), 2)}	237 128	185 991	275 555
Obligations locatives	27 091	33 937	35 651
Dette ajustée	2 633 648 \$	2 614 825 \$	2 506 648 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 827 000 \$	5 604 000 \$	5 272 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus dans des coentreprises, à la juste valeur ²⁾	318 000	285 000	428 000
Autres actifs, au coût ³⁾	110 141	82 296	100 222
Quote-part revenant à Crombie des autres actifs détenus dans des coentreprises, au coût ^{2), 3), 4)}	7 573	5 755	26 381
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 791	10 021	—
Quote-part revenant à Crombie de la trésorerie et des équivalents de trésorerie des coentreprises ²⁾	3 068	3 434	4 279
Charges de financement différées	9 688	11 669	7 937
Juste valeur brute	6 280 261 \$	6 002 175 \$	5 838 819 \$
Ratio dette/juste valeur brute	41,9 %	43,6 %	42,9 %

1) Comprend la quote-part revenant à Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe, des emprunts pour construction à taux variable, des facilités de crédit renouvelables à taux variable et des obligations locatives des coentreprises.

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

3) Exclut les avantages incitatifs accordés aux locataires, l'amortissement cumulé et les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.

4) Inclut les charges de financement différées.

Le tableau qui suit présente un rapprochement du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et du BAIIA ajusté. Le BAIIA ajusté étant une mesure non conforme aux PCGR, il ne doit pas être considéré comme un substitut du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et il n'est pas nécessairement comparable au BAIIA ajusté présenté par d'autres entités.

	Trimestres clos les		
	30 septembre 2025	31 décembre 2024	30 septembre 2024
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	30 817 \$	76 143 \$	26 570 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	8 153	7 725	7 663
Perte (profit) sur la cession d'immeubles de placement	100	996	—
Profit sur l'acquisition du contrôle d'une coentreprise	—	(51 794)	—
Profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation	—	(405)	—
Perte de valeur des immeubles de placement	—	3 100	—
Dotation aux amortissements	21 627	21 196	20 359
Charges financières liées aux activités d'exploitation	24 360	25 401	22 677
Perte liée aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	518	130	469
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	3 695	3 797	5 325
Quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires des coentreprises	77	78	79
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(1 438)	(1 199)	(1 815)
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	12	(43)	(110)
Impôts – exigibles	—	4	—
BAIIA ajusté [1]	87 921 \$	85 129 \$	81 217 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs [3]	342 249 \$	328 558 \$	324 680 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	24 360 \$	25 401 \$	22 677 \$
Quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises	1 997	1 922	2 726
Amortissement des charges de financement différées	(720)	(1 433)	(558)
Quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des charges de financement différées des coentreprises	(206)	(210)	(277)
Charge d'intérêts ajustée [2]	25 431 \$	25 680 \$	24 568 \$
Solde de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute)¹⁾ [4]	2 633 648 \$	2 614 825 \$	2 506 648 \$
Ratio de couverture des intérêts {[1]/[2]}	3,46 x	3,31 x	3,31 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs {[4]/[3]}	7,70 x	7,96 x	7,72 x

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

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Crombie quant aux résultats futurs de Crombie, à sa performance, à ses réalisations, à ses perspectives et à ses occasions d'affaires. Dans la mesure du possible, des termes et des expressions comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « projeter », « continuer » et d'autres termes et expressions similaires font ressortir les énoncés prospectifs. Ces énoncés reflètent des opinions actuelles et ils sont fondés sur l'information dont la direction de Crombie dispose actuellement. Les énoncés prospectifs comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus. Une série de facteurs, y compris ceux mentionnés dans le rapport de gestion annuel de 2024, sous la rubrique « Gestion des risques » et dans la notice annuelle de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sous la rubrique « Risks » (en anglais seulement), peuvent faire en sorte que les résultats réels, la performance réelle, les réalisations réelles et les perspectives ou occasions d'affaires réelles soient très différents des résultats mentionnés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces facteurs doivent être sérieusement pris en compte, et le lecteur ne doit pas se fier aux énoncés prospectifs de manière excessive. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Crombie se concrétiseront et Crombie ne peut garantir que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

En particulier, le présent document comprend notamment des énoncés prospectifs concernant le calendrier d'aménagement, les coûts et l'obtention des autorisations et des aménagements prévus qui pourraient subir l'incidence des cycles ordinaires du marché de l'immobilier, de la disponibilité de la main-d'œuvre, de la capacité à attirer des locataires, de la SLB estimative, des loyers des locataires, de la taille des immeubles, des questions liées au financement et au coût du financement, des décisions concernant la répartition des ressources en capital et de la conjoncture économique générale, ainsi que des autorisations et des activités d'aménagement entreprises par des parties liées que Crombie ne contrôle pas directement, de la capacité de Crombie à percevoir des revenus récurrents des services d'aménagement et de gestion, ainsi que de sa capacité à prendre des décisions qui maximisent la valeur pour les détenteurs de parts.

À propos du FPI Crombie

Crombie investit dans des biens immobiliers qui rehaussent les milieux où ils se trouvent et qui permettent une croissance durable à long terme. Le portefeuille de Crombie, qui est l'un des principaux propriétaires, exploitants et promoteurs d'actifs de qualité au pays, est composé principalement d'immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, d'immeubles industriels à vocation commerciale et d'immeubles résidentiels à vocation mixte. Au 30 septembre 2025, le portefeuille de Crombie était composé de 306 immeubles représentant environ 18,8 millions de pieds carrés, ce qui comprend la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, et d'un carnet de commandes de futurs projets d'aménagements bien garni. Pour obtenir plus de renseignements sur Crombie, consultez www.crombie.ca.

Relations avec les médias

Kara Cameron, CPA, CA, chef des finances, FPI Crombie, (902) 755-8100

Meghna Nair, directrice, Relations avec les investisseurs, FPI Crombie, (905) 301-3746