

# Bâtir ensemble

Rapport de gestion  
pour le troisième trimestre  
30 septembre 2025



# 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 de Crombie (les « états financiers ») aux 30 septembre 2025 et 2024 et pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos à ces dates. Il doit aussi être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Crombie aux 31 décembre 2024 et 2023 et pour les exercices clos à ces dates.

L’information contenue dans le présent rapport de gestion porte sur l’ensemble du portefeuille de Crombie, y compris les participations partielles dans des entreprises communes. Elle est présentée en fonction de la quote-part revenant à Crombie, mais sans tenir compte des participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, à moins d’indication contraire.

À l’exception des montants par part, de la superficie locative brute (« SLB ») et de la superficie (en pi<sup>2</sup>) et à moins d’indication contraire, 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 présent rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l’information dont disposait la direction au 5 novembre 2025.

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](http://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 9.

## 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 70 pour un complément d’information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1. Stratégie et principaux faits saillants       | 4  |
| 2. Glossaire                                     | 9  |
| 3. Revue du portefeuille                         | 11 |
| 4. Revue de la performance de l’exploitation     | 21 |
| 5. Revue de la performance financière            | 26 |
| 6. Aménagements                                  | 36 |
| 7. Gestion du capital                            | 42 |
| 8. Gestion des risques                           | 54 |
| 9. Coentreprises                                 | 60 |
| 10. Autres informations                          | 65 |
| Transactions entre parties liées                 | 65 |
| Utilisation d’estimations et recours au jugement | 66 |
| Contrôles et procédures                          | 67 |
| Informations trimestrielles                      | 68 |
| 11. Mesures financières non conformes aux PCGR   | 70 |

## ÉNONCÉS 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 », « projeter », « continuer » 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 « Risks » de la notice annuelle de 2024 de Crombie (en anglais seulement) disponible à l'adresse [www.crombie.ca](http://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 Company Limited (« Empire ») aux fins des modernisations, des acquisitions, des agrandissements et des conversions de magasins d'alimentation, des centres de traitement des commandes ou des 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 économique 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, la disponibilité des 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 net tiré des immeubles 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, 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 composition des 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 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.

Ces énoncés prospectifs sont présentés uniquement 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.

# STRATÉGIE : CROISSANCE MÉTHODIQUE, VALEUR DURABLE

## Bâtir ensemble

Crombie crée une valeur durable pour les porteurs de parts grâce à une stratégie rigoureuse reposant sur deux piliers interdépendants : la **création de valeur** et la **solidité des fondations**. Ces piliers étayent chacune de nos décisions, nous permettant d'augmenter nos flux de trésorerie, d'accroître la valeur de notre portefeuille et de bâtir une plateforme conçue pour assurer notre succès à long terme.

### CRÉATION DE VALEUR



#### Propriété et exploitation

Ce que nous possédons et comment nous fonctionnons



#### Optimisation

Maximiser la valeur de nos actifs grâce à des aménagements importants et moins importants



#### Partenariats

Dégager de la valeur de manière stratégique grâce aux partenariats

### SOLIDITÉ DES FONDATIONS



#### Solidité financière

Accorder la priorité à la croissance des flux de trésorerie et à l'affectation rigoureuse du capital



#### ESG

Intégrer davantage les principes d'ESG dans notre stratégie commerciale, notre culture et nos valeurs



#### Personnes et culture

Attirer, retenir et former les meilleurs talents à l'échelle de l'organisation

### Priorités à court terme

- Assurer une croissance constante du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup> et des FPAEA<sup>(\*)</sup>.
- Optimiser nos actifs existants en réalisant un équilibre entre les projets d'aménagement importants et moins importants, en tirant parti de nos partenariats pour libérer la valeur intrinsèque.
- Conserver une situation financière solide tout en déployant notre capital de manière responsable.



Aberdeen Business Centre, New Glasgow (N.-É.)

Enrichir les communautés en offrant des espaces qui, tout en créant de la valeur aujourd'hui, ont une influence positive sur l'avenir

# CRÉER UN LIEN ENTRE LES COMMUNAUTÉS AU CANADA

## Arrimé aux objectifs, orienté résultats

Résultats au 30 septembre 2025 et pour le trimestre clos à cette date :

| ÉCHELLE                 |                                |                             |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 306                     | 6,1 G\$                        | 18,8 M                      |
| immeubles <sup>1)</sup> | Juste valeur <sup>2), 3)</sup> | de pi² de SLB <sup>2)</sup> |

| STABILITÉ                  |                                                                                                                                                   |                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 97,5 %                     | 82,8 %                                                                                                                                            | 8,1 ans                         |
| Taux d'occupation réservée | du loyer minimal annuel (« LMA ») provient de détaillants de produits essentiels, y compris pour les immeubles industriels à vocation commerciale | Durée moyenne pondérée des baux |

| EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE                                   |                                                                                                              |                                                       |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 4,9 %                                                       | 4,6 %                                                                                                        | 11,1 %                                                |
| Augmentation des produits tirés des immeubles <sup>4)</sup> | Augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie <sup>3), 4), 5)</sup> | Augmentation des FPAEA par part <sup>3), 4), 5)</sup> |



Cleanwater Landing, Fort McMurray (Alberta)



Le Duke, Montréal (Québec)



Village Square, Nepean (Ontario)



Crown Isle Shopping Centre, Courtenay (Colombie-Britannique)



Saddletowne Circle, Calgary (Alberta)



1) Tient compte des immeubles détenus dans des coentreprises.  
2) Tient compte des coentreprises, selon la quote-part de Crombie.  
3) Mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par la direction pour évaluer les résultats de Crombie. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 70 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.  
4) Écart par rapport au troisième trimestre de 2024.  
5) Se reporter à la rubrique « Revue de la performance financière », à partir de la page 26, pour le calcul de ces mesures.

# PRINCIPAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE

Le tableau suivant présente les principaux indicateurs utilisés par Crombie pour mesurer sa performance. Les principaux facteurs qui influent sur ces indicateurs sont analysés dans les pages suivantes.

(\*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 70 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

|                                                                           | Troisième trimestre de 2025 | Troisième trimestre de 2024 | Variation | Cumul annuel 2025 | Cumul annuel 2024 | Variation |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|
| <b>Données financières</b>                                                |                             |                             |           |                   |                   |           |
| Produits tirés des immeubles                                              | 120 084 \$                  | 114 460 \$                  | +4,9 %    | 366 593 \$        | 349 430 \$        | +4,9 %    |
| Produits tirés des services de gestion et d'aménagement                   | 4 428 \$                    | 1 083 \$                    | +308,9 %  | 8 814 \$          | 3 938 \$          | +123,8 %  |
| Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts                 | 30 817 \$                   | 26 570 \$                   | +16,0 %   | 91 244 \$         | 82 122 \$         | +11,1 %   |
| Résultat net tiré des immeubles(*)                                        | 79 474 \$                   | 75 006 \$                   | +6,0 %    | 237 961 \$        | 223 535 \$        | +6,5 %    |
| REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie(*) | 83 329 \$                   | 79 670 \$                   | +4,6 %    | 245 543 \$        | 237 142 \$        | +3,5 %    |
| FPAE(*) par part                                                          | 0,33 \$                     | 0,31 \$                     | +6,5 %    | 0,97 \$           | 0,93 \$           | +4,3 %    |
| Ratio de distribution des FPAE(*)                                         | 67,3 %                      | 72,5 %                      | -5,2 %    | 69,0 %            | 72,0 %            | -3,0 %    |
| FPAEA(*) par part                                                         | 0,30 \$                     | 0,27 \$                     | +11,1 %   | 0,86 \$           | 0,80 \$           | +7,5 %    |
| Ratio de distribution des FPAEA(*)                                        | 75,8 %                      | 83,6 %                      | -7,8 %    | 78,1 %            | 83,4 %            | -5,3 %    |
| <b>Données sur la situation financière</b>                                |                             |                             |           |                   |                   |           |
| Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs(*) (« dette/BAIIA »)     | 7,70 x                      | 7,72 x                      | -0,02 x   | S. O.             | S. O.             | S. O.     |
| Ratio de couverture des intérêts(*)                                       | 3,46 x                      | 3,31 x                      | +0,15 x   | 3,38 x            | 3,33 x            | +0,05 x   |
| Ratio dette/juste valeur brute(*) (« dette/JVB ») <sup>1)</sup>           | 41,9 %                      | 42,9 %                      | -1,0 %    | S. O.             | S. O.             | S. O.     |
| Liquidités disponibles                                                    | 676 106 \$                  | 676 649 \$                  | -0,1 %    | S. O.             | S. O.             | S. O.     |
| <b>Données sur l'exploitation – Immeubles commerciaux</b>                 |                             |                             |           |                   |                   |           |
| Écarts sur reconductions                                                  | 10,6 %                      | 9,7 %                       | +0,9 %    | 10,5 %            | 9,8 %             | +0,7 %    |
| Taux d'occupation réservée                                                | 97,5 %                      | 96,1 %                      | +1,4 %    | S. O.             | S. O.             | S. O.     |
| Taux d'occupation financier                                               | 97,2 %                      | 95,9 %                      | +1,3 %    | S. O.             | S. O.             | S. O.     |

1) Au quatrième trimestre de 2024, le ratio dette/JVB était de 43,6 %, en hausse de 0,6 % par rapport à 43,0 % au quatrième trimestre de 2023.



Rimouski (Québec)

« Les résultats de Crombie pour le troisième trimestre témoignent de la robustesse durable de son portefeuille de grande qualité, qui couvre tout le territoire canadien et qui a été spécialement conçu pour générer une croissance régulière des flux de trésorerie et une valeur durable à long terme. »

— **Mark Holly**  
Président et chef de la direction

# PRINCIPAUX FAITS SAILLANTS — TROISIÈME TRIMESTRE DE 2025

(Comparaison avec le même trimestre de l'exercice précédent, sauf indication contraire)

## Faits saillants financiers

- **Augmentation de 4,9 % des produits tirés des immeubles**, en raison principalement de l'augmentation des produits tirés de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, des produits tirés des reconductions et des nouveaux baux.
- **Augmentation de 308,9 % des produits tirés des services de gestion et d'aménagement** attribuable à la comptabilisation de produits différés liés aux services de gestion des aménagements et aux frais d'aménagement provenant de coentreprises nouvellement formées.
- **Augmentation de 16,0 % du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts** en raison surtout du résultat net tiré des immeubles découlant de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, des reconductions et des nouveaux baux ainsi que des produits accrus tirés des services de gestion et d'aménagement mentionnés ci-dessus. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la hausse des charges d'intérêts associée à l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024 et par l'augmentation de la dotation aux amortissements découlant des acquisitions.
- **Augmentation de 6,0 % du résultat net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup>** en raison principalement de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, des reconductions et des nouveaux baux.
- **Accroissement de 4,6 % du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>** en raison surtout de l'augmentation des produits tirés des immeubles découlant des reconductions, des augmentations de loyer contractuelles et des nouveaux baux.
- **Augmentation de 6,5 % des FPAE<sup>(\*)</sup> par part** en raison principalement du résultat net tiré des immeubles provenant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, de l'accroissement des produits tirés des immeubles susmentionnés et de l'augmentation des produits tirés des services de gestion et d'aménagement. Cette augmentation a été atténuée par la hausse des charges d'intérêts associée à l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024.
- **Ratio de distribution des FPAE<sup>(\*)</sup> de 67,3 %** par rapport à 72,5 % il y a un an. Cette variation est principalement attribuable aux facteurs influant sur les FPAE par part, comme il est mentionné ci-dessus, contrebalancés en partie par la hausse des distributions attribuable aux parts supplémentaires émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions (RRD) de Crombie.
- **Hausse de 11,1 % des FPAEA<sup>(\*)</sup> par part** en raison surtout des facteurs influant sur les FPAE par part, déjà mentionnés.
- **Ratio de distribution des FPAEA<sup>(\*)</sup> de 75,8 %** contre 83,6 % il y a un an, en raison de l'influence de certains éléments sur les FPAEA par part, comme il est mentionné ci-dessus, contrebalancée en partie par la hausse des distributions attribuable aux parts supplémentaires émises dans le cadre du RRD de Crombie.

## Faits saillants – Situation financière

- **Diminution du ratio dette/BAIIA<sup>(\*)</sup> (7,70 fois contre 7,72 fois)** expliquée par la hausse du BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs, attribuable principalement à l'accroissement des produits tirés des immeubles découlant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, des reconductions, des nouveaux baux et de l'augmentation des produits tirés des services de gestion et d'aménagement. La hausse du BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs a été contrebalancée en partie par l'augmentation des frais généraux et frais d'administration ainsi que par la diminution du résultat provenant des participations mises en équivalence attribuable à la vente de terrains à la coentreprise Opal Ridge de Crombie au quatrième trimestre de 2023 et à la vente à Crombie de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street par la coentreprise au quatrième trimestre de 2024. La diminution du ratio a été contrebalancée en partie par l'augmentation du solde de la dette par rapport au troisième trimestre de 2024, attribuable principalement à l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024.
- **Ratio de couverture des intérêts<sup>(\*)</sup> de 3,46 fois, en hausse de 0,15 fois**, en raison de l'amélioration du BAIIA ajusté pour le trimestre, principalement attribuable à l'augmentation du résultat net tiré des immeubles provenant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, aux reconductions et aux nouveaux baux ainsi qu'à l'augmentation des produits tirés des services de gestion et d'aménagement. Ces facteurs ont été contrebalancés partiellement par la hausse des intérêts sur les billets de premier rang non garantis associée aux émissions nettes en 2024.
- **Baisse du ratio dette/juste valeur brute<sup>(\*)</sup>, qui s'établit à 41,9 %** contre 42,9 % au troisième trimestre de 2024 en raison de l'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à 2024, de la baisse du solde de la dette détenue dans les coentreprises mises en équivalence et de l'augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'émission nette de billets de premier rang non garantis en 2024, par la baisse de la juste valeur des immeubles détenus dans le cadre de participations mises en équivalence et par la hausse de l'encours des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit, résultant principalement de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street.

- **Liquidités disponibles de 676 106 \$, en baisse de 0,1 %**, en raison de l'augmentation des soldes des facilités de crédit du fait de l'obtention de la facilité de crédit non renouvelable non garantie au quatrième trimestre de 2024, ce qui a été contrebalancé en partie par l'augmentation du solde de trésorerie et la diminution des lettres de crédit en cours par rapport au 30 septembre 2024.

### Faits saillants – Activités d'exploitation

- **Croissance de 10,6 % des reconductions au troisième trimestre de 2025** par rapport aux tarifs de location à l'échéance, principalement attribuable aux reconductions de baux liés aux immeubles commerciaux. En tout, Crombie a reconduit des baux visant une superficie de 92 000 pieds carrés, soit 9 000 pieds carrés dans VECTOM, 38 000 pieds carrés sur les Marchés principaux et 45 000 pieds carrés sur les Marchés régionaux.
- **Taux d'occupation réservée de 97,5 %** au 30 septembre 2025 pour une superficie de locaux réservés de 60 000 pieds carrés, dont 31 000 pieds carrés dans VECTOM et sur les Marchés principaux. La hausse par rapport au taux d'occupation réservée de 97,2 % du deuxième trimestre de 2025 est attribuable aux nouveaux baux.
- **Taux d'occupation financier de 97,2 %** au 30 septembre 2025. La hausse par rapport à 96,4 % au deuxième trimestre de 2025 est principalement attribuable aux nouveaux baux.
- **Investissement de 14 932 \$ dans des projets de modernisation** au cours du trimestre.



Okotoks (Alberta)

## 2. GLOSSAIRE

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Actifs non grevés</b>                                                        | S'entendent des actifs qui n'ont pas été donnés en garantie aux termes d'une facilité de crédit ou d'un emprunt hypothécaire garanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>BAIIA ajusté<sup>(*)</sup></b>                                               | Mesure non conforme aux PCGR servant de donnée d'entrée pour calculer plusieurs mesures de la dette de Crombie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Charges d'intérêts ajustées<sup>(*)</sup></b>                                | Mesure non conforme aux PCGR utilisée dans le calcul des ratios de couverture du service des intérêts et du service de la dette de Crombie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Coentreprises</b>                                                            | Entités que Crombie contrôle conjointement avec d'autres parties, chaque partie à une 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Commercial</b>                                                               | Cette catégorie comprend l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, y compris certains immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et des bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux de Crombie.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Demande de changement de zonage</b>                                          | Demande officielle de changement de zonage soumise à la municipalité pour faire autoriser une nouvelle utilisation des terrains (résidentiel, vocation mixte) et généralement pour obtenir un accroissement de la densité et de la hauteur permises.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dette ajustée<sup>(*)</sup></b>                                              | Mesure non conforme aux PCGR utilisée dans le calcul du ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs de Crombie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dette/JVB<sup>(*)</sup></b>                                                  | Ratio dette/juste valeur brute. Mesure non conforme aux PCGR utilisée pour évaluer la capacité de Crombie à recourir à un levier financier supplémentaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entreprises communes</b>                                                     | Immeubles dans lesquels Crombie détient des participations partielles et dont il partage le contrôle avec d'autres parties. Les parties à une entreprise commune ont des droits sur l'actif net de l'entreprise commune établis dans le cadre de la convention d'entreprise commune. Ces immeubles en copropriété sont comptabilisés selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les résultats sont pris en compte dans les résultats d'exploitation et financiers de Crombie selon la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes. |
| <b>ESG</b>                                                                      | Environnement, responsabilité sociale et gouvernance.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>FPAE<sup>(*)</sup></b>                                                       | Fonds provenant des activités d'exploitation. Mesure non conforme aux PCGR utilisée pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>FPAEA<sup>(*)</sup></b>                                                      | Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Mesure non conforme aux PCGR utilisée pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Immeubles comparables</b>                                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Industriel à vocation commerciale</b>                                        | Les immeubles industriels à vocation commerciale comprennent les centres de distribution de détail, les centres de traitement des commandes et les satellites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Juste valeur</b>                                                             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>LMA</b>                                                                      | Loyer minimal fixe annualisé payable par le locataire aux termes du bail.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Marchés principaux</b>                                                       | Définition spécifique à Crombie qui comprend Abbotsford-Mission, Barrie, Chilliwack, Halifax, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Oshawa, Québec, Regina, Saskatoon, Victoria et Winnipeg, selon la délimitation des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement de Statistique Canada pour 2021.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Marchés régionaux</b>                                                        | Définition spécifique à Crombie qui englobe toutes les villes qui ne font pas partie de VECTOM et des Marchés principaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Modernisation</b>                                                            | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Normes IFRS de comptabilité</b>                                              | Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>pi<sup>2</sup></b>                                                           | Superficie en pieds carrés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Produits tirés des résiliations de baux</b>                                  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Produits tirés des services de gestion et d'aménagement</b>                  | Revenus tirés des services d'aménagement, de construction et de gestion d'immeubles fournis à des copropriétaires, des parties liées et des tiers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Quote-part</b>                                                               | 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.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>REALPAC</b>                                                                  | Real Property Association of Canada. Association nationale représentant les cadres supérieurs et les décideurs du secteur immobilier commercial canadien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(*)</sup></b> | Résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie. Mesure non conforme aux PCGR utilisée pour comparer le résultat d'exploitation, car elle reflète les flux de trésorerie générés par les immeubles d'une période à l'autre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Résultat net tiré des immeubles<sup>(*)</sup></b>                            | Mesure non conforme aux PCGR utilisée pour comparer le résultat d'exploitation attribuable aux immeubles d'une période à l'autre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>RMR</b>                                                                      | Région métropolitaine de recensement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Satellites</b>                                                               | Installations de transbordement conçues pour soutenir les centres de traitement des commandes, les plateformes de distribution du réseau en étoile d'Empire, en accélérant le transfert de marchandises au client par une période d'entreposage minimale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>SLB</b>                                                                      | Superficie locative brute (déduction faite de la superficie détenue dans le cadre de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sauf si elle est évaluée selon la méthode de la consolidation proportionnelle). Tant pour les immeubles commerciaux que résidentiels, la SLB correspond à la superficie totale en pieds carrés des locaux disponibles à la location et ne tient pas compte des espaces communs.                                                                                                                  |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taux d'occupation financier</b> | 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).                                                                                                                                     |
| <b>Taux d'occupation réservée</b>  | 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). |
| <b>VAN<sup>(*)</sup></b>           | Valeur de l'actif net. Mesure non conforme aux PCGR qui rend compte de la valeur intrinsèque de Crombie.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>VECTOM</b>                      | Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau et 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 70 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

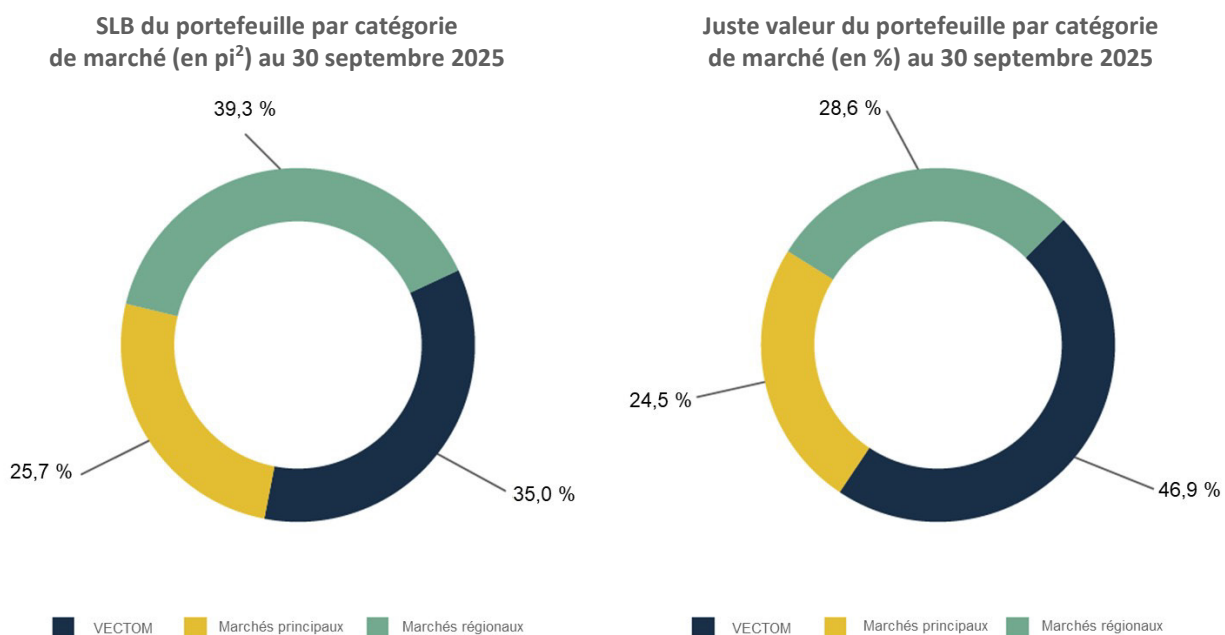
Au 30 septembre 2025, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 236 immeubles de placement détenus en propriété exclusive et 61 immeubles de placement détenus en propriété partielle dans le cadre d'entreprises communes. Outre des immeubles de placement, Crombie détient trois immeubles en cours d'aménagement en propriété exclusive et un immeuble en cours d'aménagement en propriété partielle détenu dans le cadre d'une entreprise commune, quatre immeubles détenus en coentreprise et un immeuble résidentiel détenu en propriété exclusive. Dans l'ensemble, la quote-part de Crombie dans ces 306 immeubles représente une SLB d'environ 18,8 millions de pieds carrés dans les 10 provinces.

#### Revue du portefeuille total englobant les coentreprises

Crombie détient des participations dans 12 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 net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup>, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup> et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>, sauf s'il est mentionné spécifiquement que ces données sont présentées sur une base de consolidation proportionnelle. Suivent les principales données sur l'exploitation pour l'ensemble du portefeuille présentées sur une base de consolidation proportionnelle.

#### Catégorie de marché

En termes de SLB et de juste valeur, compte tenu de la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, la répartition du portefeuille de Crombie était la suivante au 30 septembre 2025 :



|                      |                                           |                                    |              |                    |                     |               |                     |                                            |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

Les tableaux suivants fournissent 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 établi 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 septembre 2025 | 31 décembre 2024 | 30 septembre 2024 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| VECTOM                                                      | 5,06 %            | 5,10 %           | 5,17 %            |
| Marchés principaux                                          | 6,16 %            | 6,17 %           | 6,16 %            |
| Marchés régionaux                                           | 6,81 %            | 6,90 %           | 6,92 %            |
| <b>Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille</b> | <b>5,84 %</b>     | <b>5,90 %</b>    | <b>5,95 %</b>     |

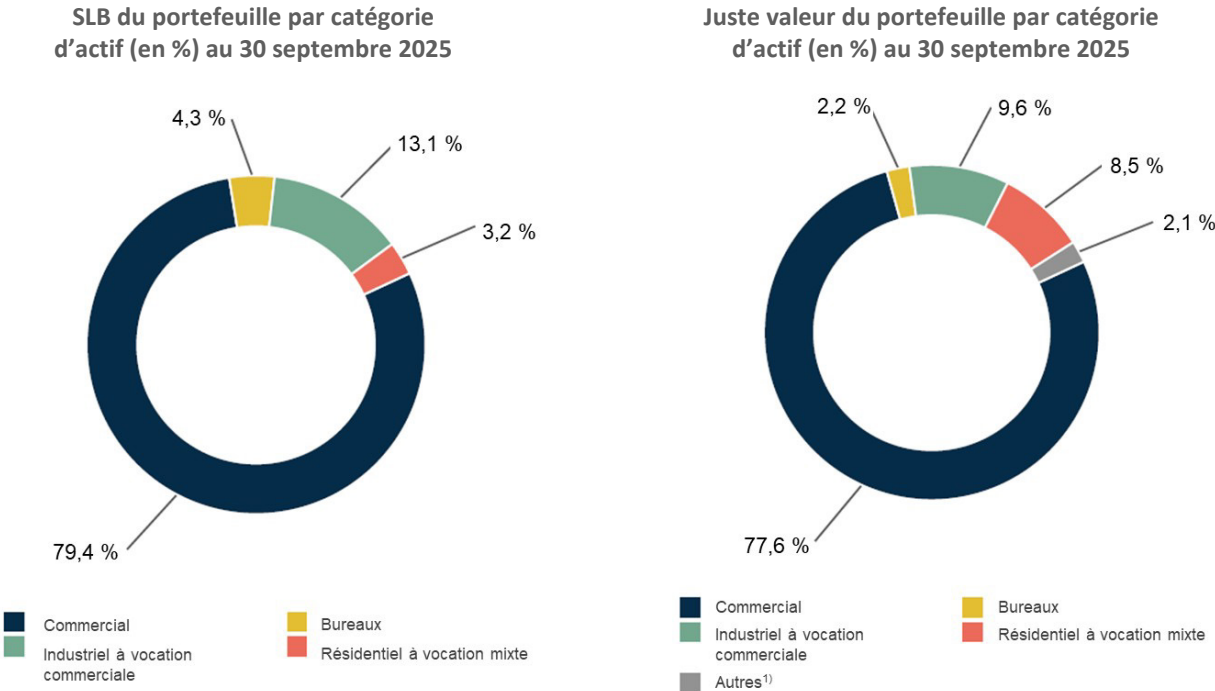
Le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie a diminué par rapport au 30 septembre 2024 en raison d'une certaine compression du taux de capitalisation du marché dans certaines régions.

|                    | SLB (pi²)         |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
|                    | 30 septembre 2025 | 30 septembre 2024 |
| VECTOM             | 6 584 000         | 6 494 000         |
| Marchés principaux | 4 840 000         | 4 845 000         |
| Marchés régionaux  | 7 391 000         | 7 958 000         |
| <b>Total</b>       | <b>18 815 000</b> | <b>19 297 000</b> |

Par rapport au 30 septembre 2024, la SLB de VECTOM a augmenté de 90 000 pieds carrés et celle des Marchés principaux a diminué de 5 000 pieds carrés. L'augmentation de la SLB de VECTOM était principalement attribuable à l'acquisition de la participation de 50 % restante de l'immeuble résidentiel Davie Street. La SLB des Marchés régionaux s'est repliée de 567 000 pieds carrés en raison surtout de la cession de trois immeubles commerciaux : Riverview Place (N.-B.), Amherst Centre (N.-É.), Loch Lomond Place (N.-B.); et d'un immeuble de bureaux, soit Moncton Main Street (N.-B.). Ce facteur a été contrebalancé en partie par l'acquisition de quatre immeubles dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation : Springdale (T.-N.-L.), Campbellton (N.-B.), Barrington Passage (N.-É.) et Glace Bay (N.-É.).

### Catégorie d'actif

En termes de SLB et de juste valeur, compte tenu de la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, la répartition du portefeuille de Crombie était la suivante au 30 septembre 2025 :



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

| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

Les immeubles commerciaux représentaient 79,4 % de la SLB de Crombie et 77,6 % de sa juste valeur au 30 septembre 2025, comparativement à 79,6 % de la SLB de Crombie et à 76,0 % de sa juste valeur au 30 septembre 2024.

|                                   | SLB (pi²)         |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | 30 septembre 2025 | 30 septembre 2024 |
| Commercial                        | 14 940 000        | 15 359 000        |
| Industriel à vocation commerciale | 2 460 000         | 2 460 000         |
| Bureaux                           | 814 000           | 963 000           |
| Résidentiel à vocation mixte      | 601 000           | 515 000           |
| <b>Total</b>                      | <b>18 815 000</b> | <b>19 297 000</b> |

Par rapport au 30 septembre 2024, la SLB des immeubles commerciaux s’est repliée de 419 000 pieds carrés en raison surtout de la cession de trois immeubles commerciaux : Riverview Place (N.-B.), Amherst Centre (N.-É.) et Loch Lomond Place (N.-B.). Ce facteur a été partiellement contrebalancé par l’acquisition de quatre immeubles commerciaux ayant pour locataire pilier un magasin d’alimentation : Springdale (T.-N.-L.), Campbellton (N.-B.), Barrington Passage (N.-É.) et Glace Bay (N.-É.). La SLB des immeubles de bureaux a diminué de 149 000 pieds carrés en raison principalement de la cession d’un immeuble, soit Moncton Main Street (N.-B.). La SLB des immeubles résidentiels à vocation mixte a progressé de 86 000 pieds carrés en raison de l’acquisition de la participation de 50 % restante de l’immeuble résidentiel Davie Street.

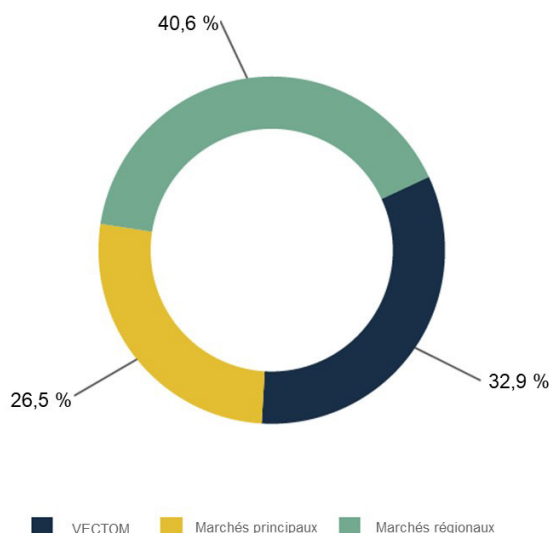
## Revue du portefeuille – Compte non tenu des coentreprises et des immeubles résidentiels

Les participations partielles de Crombie dans 12 coentreprises et l’immeuble résidentiel Davie Street détenu en propriété exclusive par Crombie ne sont pas pris en compte dans les sections suivantes, qui portent sur certains indicateurs opérationnels du portefeuille global. Les participations partielles dans les entreprises communes sont présentées selon la quote-part revenant à Crombie.

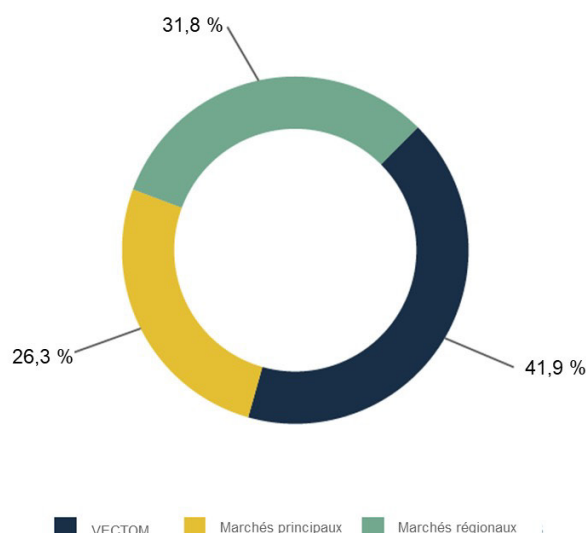
### Catégorie de marché

La SLB et la juste valeur du portefeuille de Crombie s’établissaient comme suit au 30 septembre 2025 :

SLB du portefeuille par catégorie de marché (en %) au 30 septembre 2025



Juste valeur du portefeuille par catégorie de marché (en %) au 30 septembre 2025



| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

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 établi 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 septembre 2025 | 31 décembre 2024 | 30 septembre 2024 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| VECTOM                                                      | 5,35 %            | 5,44 %           | 5,44 %            |
| Marchés principaux                                          | 6,15 %            | 6,17 %           | 6,16 %            |
| Marchés régionaux                                           | 6,81 %            | 6,90 %           | 6,92 %            |
| <b>Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille</b> | <b>6,03 %</b>     | <b>6,12 %</b>    | <b>6,12 %</b>     |

Le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie a diminué par rapport au 30 septembre 2024 en raison d'une compression du taux de capitalisation du marché dans certaines régions.

La diversification du portefeuille de Crombie par catégorie de marché de ses immeubles de placement commerciaux aux 30 septembre 2025 et 2024 se présente comme suit :

| SLB (pi <sup>2</sup> ) |                              |                          |                      |                   |                                 |                |                        |                                           |                                          |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Catégorie de marché    | 1 <sup>er</sup> janvier 2025 | Acquisitions/ (cessions) | Autres <sup>1)</sup> | 30 septembre 2025 | Nombre d'immeubles de placement | % du LMA       | % du REN <sup>2)</sup> | Taux d'occupation financier <sup>3)</sup> | Taux d'occupation réservée <sup>3)</sup> |
| VECTOM                 | 5 984 000                    | —                        | (1 000)              | 5 983 000         | 88                              | 36,2 %         | 35,0 %                 | 98,8 %                                    | 99,1 %                                   |
| Marchés principaux     | 4 829 000                    | —                        | (5 000)              | 4 824 000         | 64                              | 26,4 %         | 26,6 %                 | 96,6 %                                    | 96,8 %                                   |
| Marchés régionaux      | 7 620 000                    | (182 000)                | (47 000)             | 7 391 000         | 145                             | 37,4 %         | 38,4 %                 | 96,2 %                                    | 96,6 %                                   |
| <b>Total</b>           | <b>18 433 000</b>            | <b>(182 000)</b>         | <b>(53 000)</b>      | <b>18 198 000</b> | <b>297</b>                      | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b>         | <b>97,2 %</b>                             | <b>97,5 %</b>                            |

| SLB (pi <sup>2</sup> ) |                              |                          |                      |                   |                                 |                |                        |                                           |                                          |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Catégorie de marché    | 1 <sup>er</sup> janvier 2024 | Acquisitions/ (cessions) | Autres <sup>1)</sup> | 30 septembre 2024 | Nombre d'immeubles de placement | % du LMA       | % du REN <sup>2)</sup> | Taux d'occupation financier <sup>3)</sup> | Taux d'occupation réservée <sup>3)</sup> |
| VECTOM                 | 5 966 000                    | (15 000)                 | 28 000               | 5 979 000         | 88                              | 34,9 %         | 34,1 %                 | 99,2 %                                    | 99,4 %                                   |
| Marchés principaux     | 4 827 000                    | —                        | 2 000                | 4 829 000         | 64                              | 26,7 %         | 27,4 %                 | 96,6 %                                    | 96,8 %                                   |
| Marchés régionaux      | 7 888 000                    | 62 000                   | 8 000                | 7 958 000         | 144                             | 38,4 %         | 38,5 %                 | 92,9 %                                    | 93,2 %                                   |
| <b>Total</b>           | <b>18 681 000</b>            | <b>47 000</b>            | <b>38 000</b>        | <b>18 766 000</b> | <b>296</b>                      | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b>         | <b>95,9 %</b>                             | <b>96,1 %</b>                            |

- 1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des projets d'aménagement achevés, à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants et à des superficies retranchées de la SLB aux fins de réaménagement.
- 2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre.
- 3) Le taux d'occupation financier et le taux d'occupation réservée totaux ne tiennent pas compte des résultats des immeubles résidentiels à usage mixte et des coentreprises.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, l'immeuble commercial Loch Lomond Place (N.-B.), d'une superficie totale de 188 000 pieds carrés, et l'immeuble de bureaux Moncton Main Street (N.-B.), d'une superficie totale de 140 000 pieds carrés, ont été cédés sur les Marchés régionaux. Les acquisitions des immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier Springdale (T.-N.-L.), Campbellton (N.-B.), Barrington Passage (N.-É.) et Glace Bay (N.-É.) sur les Marchés régionaux représentent une superficie totale de 146 000 pieds carrés. De plus, les résultats des Marchés régionaux ont été touchés par le retranchement d'une superficie de 43 000 pieds carrés de l'immeuble Topsail Road Plaza (T.-N.-L.) et d'une superficie de 8 500 pieds carrés de l'immeuble Duke Tower (N.-É.), ces deux immeubles devant faire l'objet d'un réaménagement partiel.

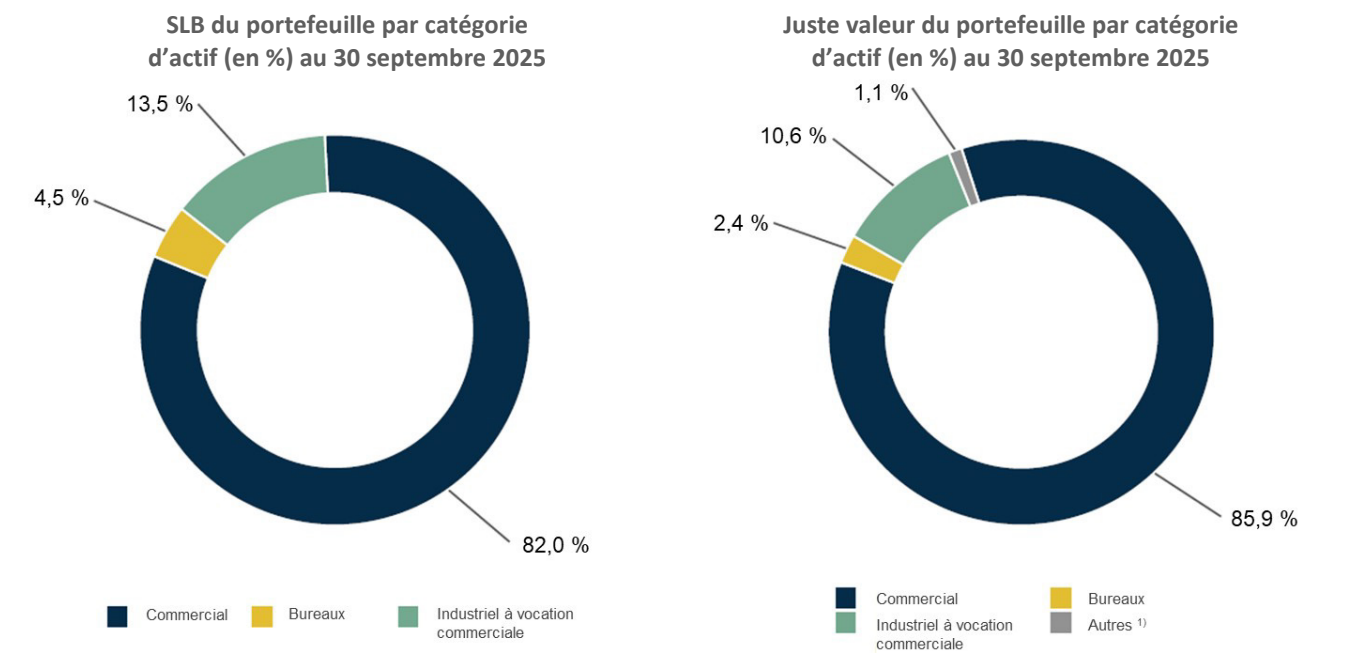
Comparativement au 30 septembre 2024, le pourcentage du loyer minimal annuel provenant de VECTOM a augmenté de 130 points de base, celui provenant des Marchés principaux a régressé de 30 points de base, tandis que le LMA provenant des Marchés régionaux a régressé de 100 points de base en raison principalement des acquisitions et des cessions mentionnées ci-dessus.

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 le taux d'occupation financier et le taux d'occupation réservée.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Catégorie d’actif

Les immeubles commerciaux représentaient 82,0 % de la SLB de Crombie et 85,9 % de la juste valeur au 30 septembre 2025, contre 81,8 % de la SLB et 82,2 % de la juste valeur au 30 septembre 2024.



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

La diversification du portefeuille d’immeubles de placement commerciaux de Crombie par catégorie d’actif aux 30 septembre 2025 et 2024 se présente comme suit :

| SLB (pi²)                         |                              |                          |                      |                   |                                 |                |                        |                             |                            |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Catégorie d’actif                 | 1 <sup>er</sup> janvier 2025 | Acquisitions/ (cessions) | Autres <sup>1)</sup> | 30 septembre 2025 | Nombre d’immeubles de placement | % du LMA       | % du REN <sup>2)</sup> | Taux d’occupation financier | Taux d’occupation réservée |
| Commercial                        | 15 010 000                   | (42 000)                 | (44 000)             | 14 924 000        | 285                             | 87,7 %         | 87,0 %                 | 97,1 %                      | 97,5 %                     |
| Industriel à vocation commerciale | 2 460 000                    | —                        | —                    | 2 460 000         | 8                               | 9,2 %          | 9,1 %                  | 100,0 %                     | 100,0 %                    |
| Bureaux                           | 963 000                      | (140 000)                | (9 000)              | 814 000           | 4                               | 3,1 %          | 3,9 %                  | 89,7 %                      | 90,1 %                     |
| <b>Total</b>                      | <b>18 433 000</b>            | <b>(182 000)</b>         | <b>(53 000)</b>      | <b>18 198 000</b> | <b>297</b>                      | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b>         | <b>97,2 %</b>               | <b>97,5 %</b>              |

| SLB (pi²)                         |                              |                          |                      |                   |                                 |                |                        |                             |                            |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Catégorie d’actif                 | 1 <sup>er</sup> janvier 2024 | Acquisitions/ (cessions) | Autres <sup>1)</sup> | 30 septembre 2024 | Nombre d’immeubles de placement | % du LMA       | % du REN <sup>2)</sup> | Taux d’occupation financier | Taux d’occupation réservée |
| Commercial                        | 15 285 000                   | 47 000                   | 11 000               | 15 343 000        | 283                             | 87,4 %         | 87,2 %                 | 95,8 %                      | 96,1 %                     |
| Industriel à vocation commerciale | 2 434 000                    | —                        | 26 000               | 2 460 000         | 8                               | 9,0 %          | 8,9 %                  | 100,0 %                     | 100,0 %                    |
| Bureaux                           | 962 000                      | —                        | 1 000                | 963 000           | 5                               | 3,6 %          | 3,9 %                  | 86,4 %                      | 86,7 %                     |
| <b>Total</b>                      | <b>18 681 000</b>            | <b>47 000</b>            | <b>38 000</b>        | <b>18 766 000</b> | <b>296</b>                      | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b>         | <b>95,9 %</b>               | <b>96,1 %</b>              |

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, à des superficies retranchées de la SLB aux fins de réaménagement et à des reclassements au sein des catégories d’actifs.

2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, l'immeuble commercial à vocation mixte Loch Lomond Place (N.-B.) et l'immeuble de bureaux Moncton Main Street (N.-B.), d'une superficie totale de 328 000 pieds carrés, ont été cédés. Les acquisitions des immeubles commerciaux détachés Springdale (T.-N.-L.), Campbellton (N.-B.), Barrington Passage (N.-É.) et Glace Bay (N.-É.) ont représenté une superficie totale de 146 000 pieds carrés. En outre, une superficie de 43 000 pieds carrés a été retranchée de l'immeuble commercial Topsail Road (T.-N.-L.) et une superficie de 8 500 pieds carrés a été retranchée de l'immeuble de bureaux Duke Tower (N.-É.), car ces deux immeubles feront l'objet d'un réaménagement partiel.

Se reporter à « Taux d'occupation commerciale 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 le taux d'occupation financier et le taux d'occupation réservée.

Étant donné que l'immeuble résidentiel David Street détenu en propriété exclusive et les immeubles détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de Crombie ne sont pas pris en compte dans ces informations, la superficie résidentielle, le taux d'occupation et la composition du portefeuille de ces immeubles sont pris en compte, dans le présent rapport de gestion, à la rubrique « Revue du portefeuille total englobant les coentreprises », à partir de la page 11, à la rubrique « Revue de la performance de l'exploitation », à partir de la page 21, et à la rubrique « Coentreprises », à partir de la page 60.

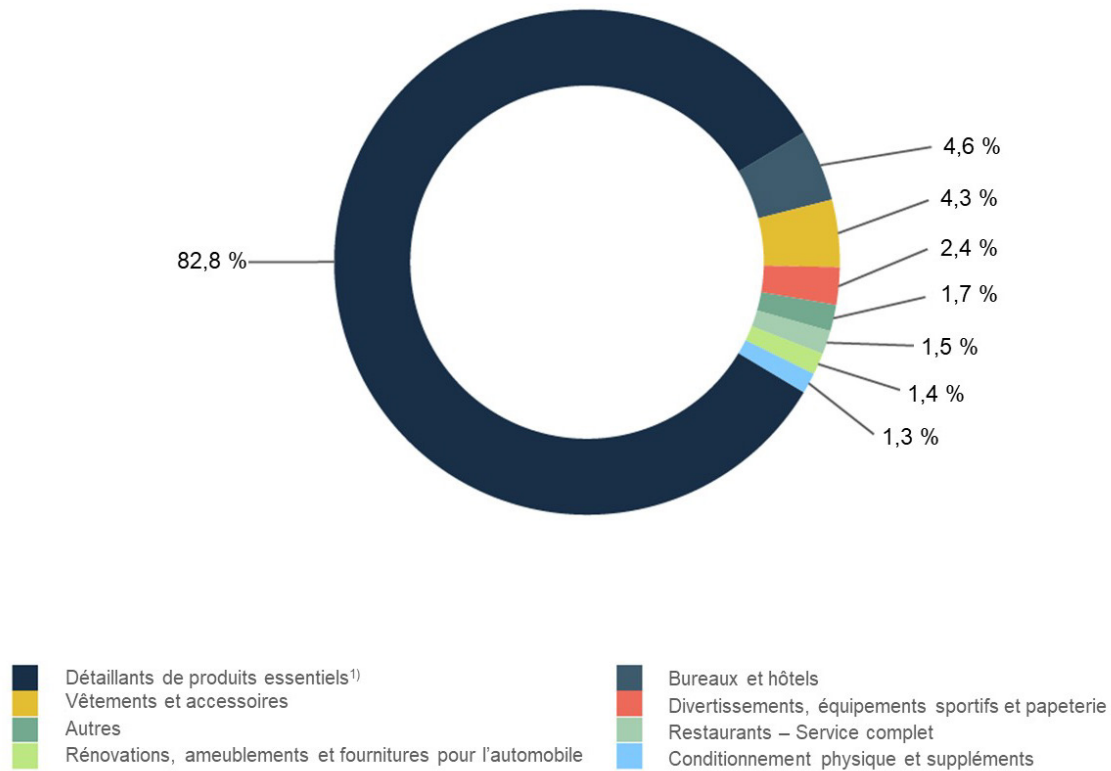
## Projets d'aménagement moins importants – projets achevés

L'aménagement et le réaménagement d'immeubles constituent une priorité stratégique pour Crombie et comprennent des projets d'aménagement moins importants dont les coûts prévus sont inférieurs à 50 000 \$. Les projets d'aménagement moins importants ont une durée plus courte et représentent un risque global moindre que nos projets d'aménagement importants. Aucun projet d'aménagement moins important n'a été achevé au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

## 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 septembre 2025, 82,8 % du LMA de Crombie était tiré de locataires offrant des produits essentiels, contre 81,5 % au 30 septembre 2024. Ces locataires offrant des produits essentiels ont des flux de trésorerie et des revenus sous-jacents stables, sont plus résistants aux variations au cours des cycles économiques et à l'évolution des tendances dans le commerce de détail, et forment des assises solides pour générer une croissance interne du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup> et des FPAEA<sup>(\*)</sup>.

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



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, pharmacies, alcool, magasins à un dollar, cannabis, dépanneurs, essence, produits pour animaux domestiques, centres de distribution de produits d'alimentation, restaurants à service rapide, services médicaux, services professionnels et personnels, et services bancaires et financiers.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Le tableau ci-dessous 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 septembre 2025.

| Locataire                                     | % du LMA      | SLB (pi²)         | Durée résiduelle<br>moyenne pondérée<br>des baux | Notation de crédit<br>attribuée par<br>Morningstar DBRS |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Empire Company Limited <sup>1)</sup>          | 60,5 %        | 11 523 000        | 10,1 ans                                         | BBB                                                     |
| Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)               | 2,5 %         | 244 000           | 4,9 ans                                          | —                                                       |
| Dollarama                                     | 1,7 %         | 364 000           | 5,0 ans                                          | BBB (élevée)                                            |
| Province de la Nouvelle-Écosse                | 1,7 %         | 356 000           | 5,2 ans                                          | A (élevée)                                              |
| Shell                                         | 1,0 %         | 19 000            | 10,7 ans                                         | AA (faible)                                             |
| Cineplex                                      | 0,9 %         | 207 000           | 5,4 ans                                          | —                                                       |
| Banque Canadienne Impériale de Commerce       | 0,9 %         | 129 000           | 12,4 ans                                         | AA                                                      |
| La Banque de Nouvelle-Écosse                  | 0,9 %         | 128 000           | 2,6 ans                                          | AA                                                      |
| Énergie Cardio (GoodLife Fitness)             | 0,8 %         | 184 000           | 5,0 ans                                          | —                                                       |
| La Société Canadian Tire                      | 0,7 %         | 150 000           | 2,4 ans                                          | BBB                                                     |
| Restaurant Brands International               | 0,7 %         | 65 000            | 4,2 ans                                          | —                                                       |
| Gouvernement du Canada                        | 0,6 %         | 73 000            | 2,3 ans                                          | AAA                                                     |
| Pet Valu                                      | 0,6 %         | 91 000            | 4,3 ans                                          | —                                                       |
| Banque Royale du Canada                       | 0,5 %         | 49 000            | 2,3 ans                                          | AA (élevée)                                             |
| SAQ/Province de Québec                        | 0,5 %         | 65 000            | 5,3 ans                                          | AA (faible)                                             |
| Municipalité régionale de Halifax             | 0,5 %         | 124 000           | 5,4 ans                                          | —                                                       |
| Métro                                         | 0,5 %         | 88 000            | 4,8 ans                                          | BBB (élevée)                                            |
| BC Liquor/Province de la Colombie-Britannique | 0,4 %         | 40 000            | 2,6 ans                                          | AA (élevée)                                             |
| La Banque Toronto-Dominion                    | 0,4 %         | 45 000            | 2,0 ans                                          | AA                                                      |
| Familiprix                                    | 0,4 %         | 61 000            | 3,6 ans                                          | —                                                       |
| <b>Total</b>                                  | <b>76,7 %</b> | <b>14 005 000</b> | <b>9,2 ans</b>                                   |                                                         |

1) Comprend Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire Company Limited.

Hormis Empire et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 60,5 % et 2,5 % du LMA, aucun autre locataire ne représente plus de 1,7 % du LMA de Crombie. Le pourcentage du LMA d'Empire s'est accru de 1,6 % par rapport au 30 septembre 2024, à la suite de l'acquisition d'immeubles dont Empire est le locataire pilier, des modernisations et des hausses de loyers contractuels.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Empire représentait 55,9 % 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 8,1 ans, soit 0,5 an de moins qu'au 30 septembre 2024. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Empire, soit 10,1 ans, qui a diminué de 0,9 an par rapport au 30 septembre 2024.

## 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 revenant à Crombie des immeubles exploités en partenariat (compte non tenu des immeubles détenus en coentreprise).

| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

| Immeubles appartenant à Crombie                           |                                          |                                                         |                                        |               |                                      |                     |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------|
|                                                           | Immeubles<br>de placement<br>commerciaux | Immeubles<br>de placement<br>résidentiels <sup>1)</sup> | Immeubles<br>en cours<br>d'aménagement | Total partiel | Immeubles détenus<br>en coentreprise | Total <sup>2)</sup> |
| Immeubles comparables                                     | 288                                      | —                                                       | —                                      | 288           | 2                                    | 290                 |
| Immeubles non comparables                                 |                                          |                                                         |                                        |               |                                      |                     |
| Acquisitions                                              | 5                                        | 1                                                       | 1                                      | 7             | —                                    | 7                   |
| Autres <sup>3)</sup>                                      | 4                                        | —                                                       | 3                                      | 7             | —                                    | 7                   |
| Aménagements importants en cours ou achevés <sup>4)</sup> | —                                        | —                                                       | —                                      | —             | 2                                    | 2                   |
|                                                           | 9                                        | 1                                                       | 4                                      | 14            | 2                                    | 16                  |
| <b>Total – Immeubles</b>                                  | <b>297</b>                               | <b>1</b>                                                | <b>4</b>                               | <b>302</b>    | <b>4</b>                             | <b>306</b>          |

- 1) Le 15 octobre 2024, Crombie s'est porté acquéreur de la participation de son partenaire dans la coentreprise Davie Limited Partnership et en a obtenu le contrôle. Crombie a de ce fait décomptabilisé sa participation dans la coentreprise Davie Limited Partnership et a comptabilisé l'immeuble comme une acquisition d'actif.
- 2) Les données sur les immeubles comparables de ce rapport de gestion ne tiennent pas compte des immeubles détenus en coentreprise.
- 3) 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.
- 4) Les aménagements importants en cours ou achevés comprennent :  
l'immeuble The Marlstone (détenu en coentreprise);  
l'immeuble The Village at Bronte Harbour (détenu en coentreprise).

Le tableau qui suit illustre l'évolution des immeubles comparables de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

|                                                                     | Immeubles<br>de placement | Immeubles détenus<br>en coentreprise | Total <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Immeubles comparables au 31 décembre 2024                           | 287                       | 2                                    | 289                 |
| Transferts depuis les acquisitions                                  | 1                         | —                                    | 1                   |
| Cessions                                                            | (2)                       | —                                    | (2)                 |
| Transferts depuis les autres immeubles en cours<br>de réaménagement | 2                         | —                                    | 2                   |
| <b>Total des immeubles comparables au 30 septembre 2025</b>         | <b>288</b>                | <b>2</b>                             | <b>290</b>          |

- 1) Les données sur les immeubles comparables de ce rapport de gestion ne tiennent pas compte des immeubles détenus en coentreprise.

## Acquisitions et cessions stratégiques

Au 30 septembre 2025, la SLB attribuable aux participations de Crombie dans ses immeubles de placement totalisait 18,2 millions de pieds carrés, contre 18,8 millions de pieds carrés au 30 septembre 2024. La diminution de la SLB est attribuable à des cessions représentant 666 000 pieds carrés et à d'autres variations dans la composition du portefeuille représentant 48 000 pieds carrés, contrebalancées en partie par des acquisitions représentant 146 000 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<sup>(\*)</sup> et de la VAN<sup>(\*)</sup>. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a réalisé l'acquisition de quatre immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier pour un prix d'acquisition total de 21 205 \$, compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture. Les immeubles ont été acquis auprès de tiers et ajoutent 146 000 pieds carrés sur les Marchés régionaux. Crombie a également fait l'acquisition d'une parcelle de terrain à des fins d'aménagement sur les Marchés principaux dans le cadre de l'échange d'un terrain avec la Ville de Halifax en Nouvelle-Écosse contre une parcelle de terrain à des fins d'aménagement, pour un prix d'acquisition de 11 500 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.

| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                                                                                        |                                 |                           |         |                      |                                 | Propriété     |                   |                    |    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------|----------------------|---------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|----|--|
| Date                                                                                                   | Immeuble                        | Emplacement               | Vendeur | Stratégie            | Nombre d'immeubles de placement | Participation | Superficie en pi² | Prix <sup>1)</sup> |    |  |
| Deuxième trimestre de 2025                                                                             |                                 |                           |         |                      |                                 |               |                   |                    |    |  |
| 22 avril 2025                                                                                          | Main and Larch Streets          | Springdale, T.-N.-L.      | Tiers   | Productif de revenus | 1                               | 100 %         | 12 000            | 1 095              | \$ |  |
| 25 juin 2025                                                                                           | Reserve Street                  | Glace Bay, N.-É.          | Tiers   | Productif de revenus | 1                               | 100 %         | 55 000            | 7 230              |    |  |
| 25 juin 2025                                                                                           | Highway 3                       | Barrington Passage, N.-É. | Tiers   | Productif de revenus | 1                               | 100 %         | 33 000            | 5 240              |    |  |
| 25 juin 2025                                                                                           | Roseberry and Shannon Streets   | Campbellton, N.-B.        | Tiers   | Productif de revenus | 1                               | 100 %         | 46 000            | 7 640              |    |  |
| 27 juin 2025                                                                                           | Barrington Street <sup>2)</sup> | Halifax, N.-É.            | Tiers   | Terrain              | 1                               | 100 %         | —                 | 11 500             |    |  |
| Total des acquisitions d'immeubles commerciaux pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 |                                 |                           |         |                      | 5                               |               | 146 000           | 32 705             | \$ |  |
|                                                                                                        |                                 |                           |         |                      |                                 |               |                   |                    |    |  |
| Total des acquisitions d'immeubles commerciaux pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 |                                 |                           |         |                      | 2                               | 100 %         | 62 000            | 13 640             | \$ |  |

- 1) Les prix sont présentés compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture.  
2) Crombie a échangé une parcelle de terrain à des fins d'aménagement contre une parcelle de terrain détenue par la Ville de Halifax (en Nouvelle-Écosse) (voir le tableau « Cessions stratégiques »).

### 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 et aux besoins généraux du FPI. Parmi les projets à valeur élevée, citons le soutien de la croissance d'Empire et l'achèvement de projets d'aménagement importants à vocation mixte de Crombie.

|                                                                                                    |                                            |                       | Propriété                             |               |                                  |                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
| Date                                                                                               | Immeuble                                   | Emplacement           | Nombre<br>d'immeubles<br>de placement | Participation | Superficie<br>en pi <sup>2</sup> | Résultat net<br>tiré des<br>immeubles <sup>(1)</sup> | Prix <sup>(1)</sup> |
| Premier trimestre de 2025                                                                          |                                            |                       |                                       |               |                                  |                                                      |                     |
| 20 janvier 2025                                                                                    | 2 <sup>nd</sup> Avenue West <sup>(2)</sup> | Prince Rupert (C.-B.) | —                                     | — %           | —                                | — \$                                                 | 74 \$               |
| 14 février 2025                                                                                    | Loch Lomond Place                          | Saint-Jean (N.-B.)    | 1                                     | 100 %         | 188 000                          | 281                                                  | 3 300               |
|                                                                                                    |                                            |                       | 1                                     |               | 188 000                          | 281                                                  | 3 374               |
| Deuxième trimestre de 2025                                                                         |                                            |                       |                                       |               |                                  |                                                      |                     |
| 10 avril 2025                                                                                      | The Marlstone <sup>(3)</sup>               | Halifax (N.-É.)       | 1                                     | 100 %         | —                                | —                                                    | 66 850              |
| 13 juin 2025                                                                                       | Main Street Centre <sup>(4)</sup>          | Moncton (N.-B.)       | 1                                     | 100 %         | 140 000                          | 796                                                  | 8 500               |
| 27 juin 2025                                                                                       | Barrington Street <sup>(5)</sup>           | Halifax (N.-É.)       | 1                                     | 100 %         | —                                | —                                                    | 11 500              |
|                                                                                                    |                                            |                       | 3                                     |               | 140 000                          | 796                                                  | 86 850              |
|                                                                                                    |                                            |                       |                                       |               |                                  |                                                      |                     |
| Total des cessions d'immeubles commerciaux pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 |                                            |                       | 4                                     |               | 328 000                          | 1 077 \$ <sup>(6)</sup>                              | 90 224 \$           |
|                                                                                                    |                                            |                       |                                       |               |                                  |                                                      |                     |
| Total des cessions d'immeubles commerciaux pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 |                                            |                       | 1                                     | 50 %          | 15 000 <sup>(7)</sup>            | 150 \$                                               | 13 000 \$           |

- 1) Les prix sont présentés compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture.  
2) Expropriation d'une parcelle de terrain dans un bien immobilier commercial existant.  
3) Le projet d'aménagement The Marlstone a été cédé au complet à une coentreprise. À la suite de cette opération, la quote-part revenant à Crombie a été ramenée de 100 % à 50 %. Voir « Transactions entre parties liées » dans la rubrique « Autres informations » à la page 65 pour en savoir plus.  
4) Cette cession a donné lieu à un profit de 1 770 \$ sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation liés au bail foncier.  
5) Crombie a échangé une parcelle de terrain à des fins d'aménagement contre une parcelle appartenant à la Ville de Halifax (en Nouvelle-Écosse). (Voir le tableau « Acquisitions stratégiques »).  
6) Réflète le résultat net tiré des immeubles<sup>1)</sup> réel pour l'ensemble de l'exercice clos le 31 décembre 2024 réalisé sur les immeubles cédés en 2025. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, le résultat net tiré des immeubles<sup>1)</sup> avant la cession des immeubles cédés a totalisé 2 425 \$, comme l'indiquent les résultats consolidés de Crombie.  
7) Superficie détenue à 100 %.

|                      |                                           |                                    |              |                    |                     |               |                     |                                            |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

## 4. REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION

### Taux d'occupation commerciale et activités relatives aux contrats de location

Le taux d'occupation commerciale et les activités de réservation pour le portefeuille, par catégorie de marché et catégorie d'actif, se détaillent comme suit pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

| Locaux commerciaux occupés (pi <sup>2</sup> ) |                              |                     |                             |                  |                      |                   |                             |                                                  |                                              |                            |
|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| Catégorie de marché                           | 1 <sup>er</sup> janvier 2025 | Acquisitions nettes | Nouveaux baux <sup>1)</sup> | Baux expirés     | Autres <sup>2)</sup> | 30 septembre 2025 | Taux d'occupation financier | Locaux réservés (pi <sup>2</sup> ) <sup>3)</sup> | Total des locaux réservés (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occupation réservée |
| VECTOM                                        | 5 915 000                    | —                   | 19 000                      | (23 000)         | (1 000)              | 5 910 000         | 98,8 %                      | 21 000                                           | 5 931 000                                    | 99,1 %                     |
| Marchés principaux                            | 4 664 000                    | —                   | 75 000                      | (74 000)         | (7 000)              | 4 658 000         | 96,6 %                      | 10 000                                           | 4 668 000                                    | 96,8 %                     |
| Marchés régionaux                             | 7 211 000                    | (40 000)            | 115 000                     | (116 000)        | (58 000)             | 7 112 000         | 96,2 %                      | 29 000                                           | 7 141 000                                    | 96,6 %                     |
| <b>Total</b>                                  | <b>17 790 000</b>            | <b>(40 000)</b>     | <b>209 000</b>              | <b>(213 000)</b> | <b>(66 000)</b>      | <b>17 680 000</b> | <b>97,2 %</b>               | <b>60 000</b>                                    | <b>17 740 000</b>                            | <b>97,5 %</b>              |

| Locaux commerciaux occupés (pi <sup>2</sup> ) |                              |                     |                             |                  |                      |                   |                             |                                                  |                                              |                            |
|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| Catégorie d'actif                             | 1 <sup>er</sup> janvier 2025 | Acquisitions nettes | Nouveaux baux <sup>1)</sup> | Baux expirés     | Autres <sup>2)</sup> | 30 septembre 2025 | Taux d'occupation financier | Locaux réservés (pi <sup>2</sup> ) <sup>3)</sup> | Total des locaux réservés (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occupation réservée |
| Commercial                                    | 14 494 000                   | 52 000              | 202 000                     | (192 000)        | (67 000)             | 14 489 000        | 97,1 %                      | 56 000                                           | 14 545 000                                   | 97,5 %                     |
| Industriel à vocation commerciale             | 2 460 000                    | —                   | —                           | —                | —                    | 2 460 000         | 100,0 %                     | —                                                | 2 460 000                                    | 100,0 %                    |
| Bureaux                                       | 836 000                      | (92 000)            | 7 000                       | (21 000)         | 1 000                | 731 000           | 89,7 %                      | 4 000                                            | 735 000                                      | 90,1 %                     |
| <b>Total</b>                                  | <b>17 790 000</b>            | <b>(40 000)</b>     | <b>209 000</b>              | <b>(213 000)</b> | <b>(66 000)</b>      | <b>17 680 000</b> | <b>97,2 %</b>               | <b>60 000</b>                                    | <b>17 740 000</b>                            | <b>97,5 %</b>              |

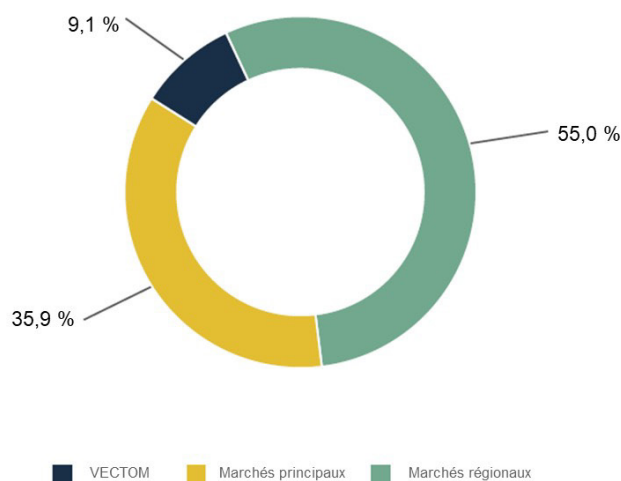
- 1) Les nouveaux baux comprennent les nouveaux baux ainsi que les agrandissements des immeubles existants.
- 2) La colonne « Autres » comprend les modifications apportées aux baux existants, les résiliations et les renoncements de baux, les faillites, les certificats de mesure de la superficie et les reclassements entre les catégories d'actif.
- 3) Les locaux réservés représentent les 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 passé de 96,1 % au 30 septembre 2024 à 97,5 % au 30 septembre 2025. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a enregistré un excédent de 4 000 pieds carrés des locations venues à échéance par rapport aux nouvelles locations. Les locaux réservés dans le portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie atteignaient 97,5 % au 30 septembre 2025, contre 96,1 % au 30 septembre 2024, en raison surtout des nouveaux baux et des cessions. La hausse a été contrebalancée en partie par l'expiration prévue des baux et les résiliations anticipées de baux. Le pourcentage de locaux réservés dans des immeubles de bureaux était de 90,1 % au 30 septembre 2025, en hausse par rapport à 86,7 % au 30 septembre 2024. Cette hausse était imputable essentiellement aux nouveaux baux et aux cessions. Le pourcentage de locaux réservés dans les immeubles industriels à vocation commerciale atteignait 100,0 % au 30 septembre 2025, soit un taux inchangé par rapport au 30 septembre 2024.

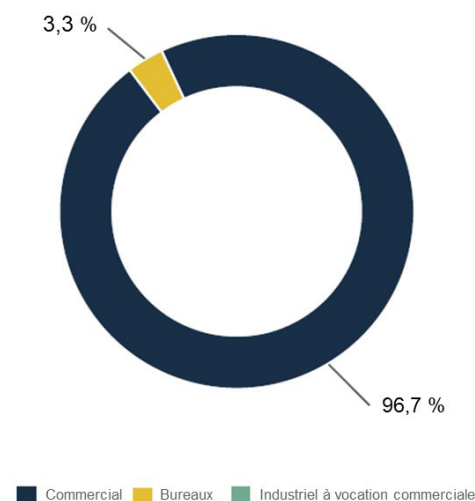
Dans le portefeuille d'immeubles productifs de Crombie, le LMA moyen par pied carré occupé s'est établi à 19,00 \$ au 30 septembre 2025, en hausse de 5,4 % par rapport à 18,02 \$ au 30 septembre 2024.

## Nouveaux baux

Nouveaux baux par catégorie de marché (en %) pour la période close le 30 septembre 2025



Nouveaux baux par catégorie d'actif (en %) pour la période close le 30 septembre 2025



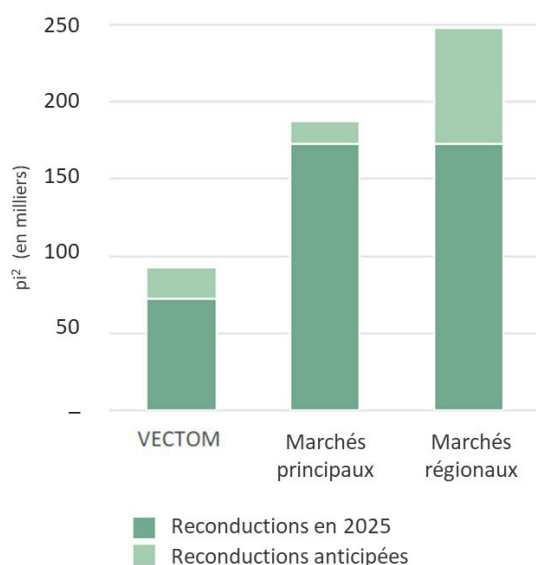
Les nouveaux baux commerciaux ont fait augmenter la superficie occupée de 209 000 pieds carrés au 30 septembre 2025, à un tarif moyen pour la première année de 16,68 \$ le pied carré.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 55,0 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 115 000 pieds carrés, ont été conclus sur les Marchés régionaux, tandis que 45,0 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 94 000 pieds carrés, ont été conclus dans VECTOM et sur les Marchés principaux.

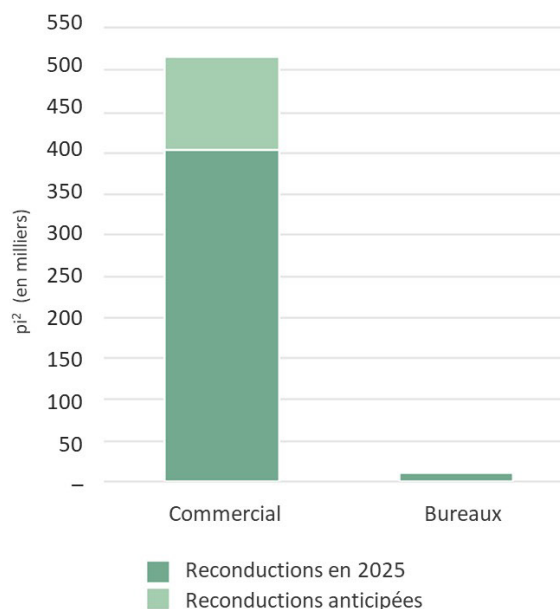
Au 30 septembre 2025, des locaux représentant une SLB de 60 000 pieds carrés étaient réservés à un tarif moyen pour la première année de 14,50 \$ le pied carré, la prise de possession par les locataires étant attendue au cours du reste de 2025 et au début de 2026. VECTOM et les Marchés principaux représentent 51,6 %, soit l'équivalent de 31 000 pieds carrés de superficie réservée, et les Marchés régionaux représentent les 48,4 % restants, soit l'équivalent de 29 000 autres pieds carrés de superficie réservée.

## Activités de reconduction de baux

Reconductions par catégorie de marché (en pi²)  
pour la période close le 30 septembre 2025



Reconductions par catégorie d'actif (en pi²)  
pour la période close le 30 septembre 2025



Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, les reconductions de baux pour le portefeuille commercial de Crombie se sont établies comme suit :

|                                           | Trimestre clos le 30 septembre 2025 |                      |                           | Période de neuf mois close le 30 septembre 2025 |                      |                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                           | Superficie en pi²                   | Tarif par pied carré | Pourcentage de croissance | Superficie en pi²                               | Tarif par pied carré | Pourcentage de croissance |
| Reconductions en 2025                     | 73 000                              | 24,20 \$             | 10,7 %                    | 417 000                                         | 22,03 \$             | 10,2 %                    |
| Reconductions au cours d'exercices futurs | 19 000                              | 21,08 \$             | 10,3 %                    | 112 000                                         | 22,50 \$             | 11,6 %                    |
| <b>Total</b>                              | <b>92 000</b>                       | <b>23,55 \$</b>      | <b>10,6 %</b>             | <b>529 000</b>                                  | <b>22,13 \$</b>      | <b>10,5 %</b>             |

Les écarts sur reconductions sont établis en fonction du tarif 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 septembre 2025, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux commerciaux d'une superficie de 91 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 10,6 % 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 a enregistré une hausse de 13,5 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 et de 12,3 % pour la période de neuf mois close à cette date.

Sur neuf mois, la croissance totale des reconductions reflète les reconductions dans VECTOM visant une superficie de 93 000 pieds carrés à un tarif moyen pour la première année de 28,25 \$ le pied carré, soit une augmentation de 11,5 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Sur les Marchés principaux, des reconductions visant une superficie de 188 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 14,5 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance ont été conclues à un tarif moyen pour la première année de 20,00 \$ le pied carré. Des reconductions visant la superficie restante de 248 000 pieds carrés ont été conclues sur les Marchés régionaux à un tarif moyen pour la première année de 21,45 \$, soit une augmentation de 7,4 % 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, des reconductions visant une superficie de 112 000 pieds carrés concernaient des baux échéant au cours d'exercices ultérieurs.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Échéance des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2025, le nombre total de baux commerciaux, 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 <sup>1)</sup> | Superficie visée par une reconduction (pi²) | Pourcentage de la SLB totale | LMA moyen par pi² à l'échéance |
|---------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Reste de 2025 | 128                          | 548 000                                     | 3,0 %                        | 16,93 \$                       |
| 2026          | 191                          | 974 000                                     | 5,4 %                        | 16,41                          |
| 2027          | 202                          | 1 292 000                                   | 7,1 %                        | 19,11                          |
| 2028          | 152                          | 1 013 000                                   | 5,6 %                        | 19,84                          |
| 2029          | 197                          | 1 428 000                                   | 7,8 %                        | 20,95                          |
| 2030          | 119                          | 1 167 000                                   | 6,4 %                        | 23,87                          |
| 2031          | 100                          | 1 148 000                                   | 6,3 %                        | 20,06                          |
| 2032          | 80                           | 542 000                                     | 3,0 %                        | 22,03                          |
| 2033          | 99                           | 1 793 000                                   | 9,9 %                        | 24,37                          |
| 2034          | 75                           | 726 000                                     | 4,0 %                        | 22,86                          |
| Par la suite  | 224                          | 7 109 000                                   | 39,0 %                       | 21,27                          |
| <b>Total</b>  | <b>1 567</b>                 | <b>17 740 000</b>                           | <b>97,5 %</b>                | <b>21,10 \$</b>                |

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 septembre 2025, 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 <sup>1)</sup> | Superficie visée par une reconduction (pi²) | Pourcentage de la SLB totale | LMA moyen par pi² à l'échéance |
|---------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Reste de 2025 | 5                            | 20 000                                      | 0,1 %                        | 12,91 \$                       |
| 2026          | 14                           | 345 000                                     | 1,9 %                        | 9,79                           |
| 2027          | 14                           | 386 000                                     | 2,1 %                        | 14,30                          |
| 2028          | 11                           | 269 000                                     | 1,5 %                        | 16,41                          |
| 2029          | 16                           | 553 000                                     | 3,0 %                        | 15,96                          |
| 2030          | 17                           | 661 000                                     | 3,6 %                        | 25,95                          |
| 2031          | 15                           | 504 000                                     | 2,8 %                        | 16,83                          |
| 2032          | 4                            | 145 000                                     | 0,8 %                        | 19,15                          |
| 2033          | 38                           | 1 455 000                                   | 8,0 %                        | 22,95                          |
| 2034          | 16                           | 441 000                                     | 2,4 %                        | 21,48                          |
| Par la suite  | 155                          | 6 744 000                                   | 37,1 %                       | 21,01                          |
| <b>Total</b>  | <b>305</b>                   | <b>11 523 000</b>                           | <b>63,3 %</b>                | <b>20,42 \$</b>                |

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.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Portefeuille résidentiel

Le portefeuille résidentiel locatif de Crombie se compose de trois biens immobiliers totalisant 1 198 unités locatives. Crombie détient une participation de 100 % dans Zephyr (Vancouver, Colombie-Britannique) et une participation de 50 % dans Le Duke (Montréal, Québec) et dans The Village at Bronte Harbour (Oakville, Ontario), tous deux détenus en coentreprise.

Les informations présentées ci-dessous sont exprimées en fonction d'une participation de 100 % et n'incluent pas le volet commercial de ces biens immobiliers.

|                               | SLB (en pieds<br>carrés) | Nombre<br>d'unités<br>résidentielles | Unités résidentielles occupées  |                                  |                      | Taux<br>d'occupation<br>réservée | Loyer moyen<br>(tarif par<br>pied carré) |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
|                               |                          |                                      | 1 <sup>er</sup> janvier<br>2025 | Variation<br>nette <sup>1)</sup> | 30 septembre<br>2025 |                                  |                                          |
| <b>Immeubles résidentiels</b> | <b>913 000</b>           | <b>1 198</b>                         | <b>1 116</b>                    | <b>(18)</b>                      | <b>1 098</b>         | <b>91,7 %</b>                    | <b>3,83 \$</b>                           |

1) La variation nette tient compte des baux nouveaux et échus.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 5. REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE

|                                                                                              | Trimestres clos les<br>30 septembre |                    |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
|                                                                                              | 2025                                | 2024               | Écart           | 2025                                             | 2024               | Écart           |
| Produits tirés des immeubles                                                                 | 120 084 \$                          | 114 460 \$         | 5 624 \$        | 366 593 \$                                       | 349 430 \$         | 17 163 \$       |
| Produits tirés des services de gestion et d'aménagement                                      | 4 428                               | 1 083              | 3 345           | 8 814                                            | 3 938              | 4 876           |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                   | (40 610)                            | (39 454)           | (1 156)         | (128 632)                                        | (125 895)          | (2 737)         |
| 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 des immeubles de placement                                                   | —                                   | —                  | —               | —                                                | (2 000)            | 2 000           |
| Dotation aux amortissements                                                                  | (21 627)                            | (20 359)           | (1 268)         | (65 712)                                         | (60 334)           | (5 378)         |
| Frais généraux et frais d'administration                                                     | (6 480)                             | (6 014)            | (466)           | (20 173)                                         | (16 198)           | (3 975)         |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                       | (24 360)                            | (22 677)           | (1 683)         | (72 856)                                         | (67 142)           | (5 714)         |
| Perte provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | (518)                               | (469)              | (49)            | (1 649)                                          | (1 840)            | 191             |
| <b>Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts</b>                             | <b>30 817</b>                       | <b>26 570</b>      | <b>4 247</b>    | <b>91 244</b>                                    | <b>82 122</b>      | <b>9 122</b>    |
| Distributions aux porteurs de parts                                                          | (41 669)                            | (40 735)           | (934)           | (123 926)                                        | (121 698)          | (2 228)         |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers                                      | (454)                               | (3 506)            | 3 052           | (2 649)                                          | (2 321)            | (328)           |
| <b>Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts</b>                           | <b>(11 306) \$</b>                  | <b>(17 671) \$</b> | <b>6 365 \$</b> | <b>(35 331) \$</b>                               | <b>(41 897) \$</b> | <b>6 566 \$</b> |
| Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base et dilué        | 0,17 \$                             | 0,15 \$            | 0,02 \$         | 0,49 \$                                          | 0,45 \$            | 0,04 \$         |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base et dilué (en milliers)                | 185 775                             | 182 958            | 2 817           | 185 084                                          | 182 201            | 2 883           |
| Distributions par part aux porteurs de parts                                                 | 0,22 \$                             | 0,22 \$            | — \$            | 0,67 \$                                          | 0,67 \$            | — \$            |

### Autres mesures de performance non conformes aux PCGR

|                                                                                       |           |           |          |            |            |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|------------|------------|-----------|
| REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie <sup>(*)</sup> | 83 329 \$ | 79 670 \$ | 3 659 \$ | 245 543 \$ | 237 142 \$ | 8 401 \$  |
| FPAE <sup>(*)</sup>                                                                   | 61 945 \$ | 56 170 \$ | 5 775 \$ | 179 512 \$ | 168 918 \$ | 10 594 \$ |
| FPAE <sup>(*)</sup> par part – de base et dilué                                       | 0,33 \$   | 0,31 \$   | 0,02 \$  | 0,97 \$    | 0,93 \$    | 0,04 \$   |
| Ratio de distribution des FPAE <sup>(*)</sup> (en %)                                  | 67,3 %    | 72,5 %    | (5,2) %  | 69,0 %     | 72,0 %     | (3,0) %   |
| FPAEA <sup>(*)</sup>                                                                  | 54 966 \$ | 48 742 \$ | 6 224 \$ | 158 703 \$ | 146 006 \$ | 12 697 \$ |
| FPAEA <sup>(*)</sup> par part – de base et dilué                                      | 0,30 \$   | 0,27 \$   | 0,03 \$  | 0,86 \$    | 0,80 \$    | 0,06 \$   |
| Ratio de distribution des FPAEA <sup>(*)</sup> (en %)                                 | 75,8 %    | 83,6 %    | (7,8) %  | 78,1 %     | 83,4 %     | (5,3) %   |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

### Pour le trimestre :

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 4 247 \$, ou 16,0 %, en raison surtout de la hausse du résultat net tiré des immeubles de 2 121 \$ attribuable à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, et de l'accroissement des produits tirés des immeubles de 2 074 \$ provenant des reconductions et des nouveaux baux.

L'augmentation du résultat d'exploitation s'explique aussi par la hausse des frais de gestion des aménagements de 3 345 \$ découlant de la comptabilisation de produits différés attribuables aux services de gestion des aménagements fournis à un tiers et aux frais d'aménagement liés aux coentreprises nouvellement formées. L'augmentation du résultat d'exploitation a été contrebalancée en partie par la hausse des charges d'intérêts de 1 683 \$ découlant de l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024 et de l'augmentation de 1 268 \$ de la dotation aux amortissements en raison des acquisitions.

### Pour la période de neuf mois :

Depuis le début de l'exercice, le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 9 122 \$, ou 11,1 %. La hausse du résultat net tiré des immeubles de 7 346 \$ provenant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024 est le principal facteur expliquant l'augmentation du résultat d'exploitation ainsi que la hausse d'un exercice à l'autre des produits tirés des immeubles, dont une tranche de 4 007 \$ provient des reconductions et des nouveaux baux, une tranche de 2 379 \$, des loyers supplémentaires tirés des investissements dans des modernisations, une tranche de 1 777 \$, des résiliations de baux et une tranche de 1 040 \$, des projets d'aménagement achevés récemment. L'augmentation s'explique également par la hausse de 4 876 \$ des frais de gestion des aménagements résultant de la comptabilisation de produits différés liés à des services de gestion des aménagements fournis à un tiers et aux frais d'aménagement liés aux coentreprises nouvellement formées, par le profit à la décomptabilisation d'un actif au titre de droits d'utilisation de 1 770 \$ découlant de la cession de l'immeuble Moncton Main Street Centre et par la perte de valeur de 2 000 \$ d'immeubles de placement en 2024. L'augmentation du résultat d'exploitation a été contrebalancée en partie par la hausse de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires de 2 091 \$ découlant principalement des modernisations, par la diminution des produits tirés des immeubles de 1 110 \$ attribuable aux cessions, par la hausse de 5 714 \$ des charges d'intérêts en raison de l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024 et par l'augmentation de la dotation aux amortissements de 5 378 \$ attribuable aux acquisitions et à l'amortissement accéléré des immeubles devant être réaménagés. Les facteurs suivants ont aussi contrebalancé l'augmentation du résultat d'exploitation : la hausse des frais généraux et frais d'administration de 3 975 \$ principalement attribuable à la hausse des salaires et avantages du personnel plus élevés en raison des postes vacants pourvus et l'augmentation des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts découlant de l'accroissement du prix de la part.

## Résultat net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup>

La direction utilise le résultat net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup> 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 70 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée du résultat net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup>.

Le résultat net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup> se présente comme suit :

|                                                                              | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>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)          |
| <b>Résultat net tiré des immeubles<sup>(*)</sup></b>                         | <b>79 474 \$</b>                    | <b>75 006 \$</b> | <b>4 468 \$</b> | <b>237 961 \$</b>                                | <b>223 535 \$</b> | <b>14 426 \$</b> |
| <b>Pourcentage de marge du résultat net tiré des immeubles<sup>(*)</sup></b> | <b>66,2 %</b>                       | <b>65,5 %</b>    | <b>0,7 %</b>    | <b>64,9 %</b>                                    | <b>64,0 %</b>     | <b>0,9 %</b>     |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Pour le trimestre :

Le résultat net tiré des immeubles a augmenté de 4 468 \$ en raison surtout de l'accroissement de 2 121 \$ des produits nets tirés des immeubles provenant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024 et des produits tirés des reconductions et des nouveaux baux de 2 074 \$.

#### Pour la période de neuf mois :

Le résultat net tiré des immeubles a augmenté de 14 426 \$ par rapport à la même période de 2024 en raison surtout de la hausse du résultat net tiré des immeubles de 7 346 \$ provenant de l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024. La hausse des produits tirés des immeubles, dont une tranche de 4 007 \$ est attribuable aux reconductions et aux nouveaux baux, une tranche de 2 379 \$, aux loyers supplémentaires tirés des investissements dans des modernisations, une tranche de 1 777 \$, aux résiliations de baux et une tranche de 1 040 \$, aux projets d'aménagement achevés récemment, explique aussi l'augmentation du résultat net tiré des immeubles. Cette dernière a été contrebalancée en partie par l'augmentation de 2 091 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires, principalement attribuable à des projets de modernisation, et par la baisse de 1 110 \$ des produits tirés des immeubles du fait des cessions.

### REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>

La direction utilise le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup> (REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>) en tant que mesure de la performance, puisqu'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 70 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>.

Le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>, 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<br>30 septembre |                  |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                                                                                   | 2025                                | 2024             | Écart           | 2025                                             | 2024              | Écart           |
| Résultat net tiré des immeubles <sup>(*)</sup>                                                                    | 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 <sup>1)</sup>         | 8 153                               | 7 663            | 490             | 23 593                                           | 21 502            | 2 091           |
| <b>REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(*)</sup></b>                                   | <b>86 641</b>                       | <b>81 398</b>    | <b>5 243</b>    | <b>258 709</b>                                   | <b>240 874</b>    | <b>17 835</b>   |
| REN tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie <sup>(*)</sup>                         | 2 634                               | 429              | 2 205           | 10 999                                           | 676               | 10 323          |
| REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie <sup>(*)</sup>                  | 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 <sup>(*)</sup> | 3 312                               | 1 728            | 1 584           | 13 166                                           | 3 732             | 9 434           |
| <b>REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(*)</sup></b>                       | <b>83 329 \$</b>                    | <b>79 670 \$</b> | <b>3 659 \$</b> | <b>245 543 \$</b>                                | <b>237 142 \$</b> | <b>8 401 \$</b> |

1) Se reporter à la rubrique « Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires », à la page 34, pour une ventilation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

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

|                                                                                                 | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                 |              | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------|
|                                                                                                 | 2025                                | 2024             | Écart           | %            | 2025                                             | 2024              | Écart           | %            |
| VECTOM                                                                                          | 29 562 \$                           | 27 460 \$        | 2 102 \$        | 7,7 %        | 87 047 \$                                        | 81 861 \$         | 5 186 \$        | 6,3 %        |
| Marchés principaux                                                                              | 22 045                              | 21 948           | 97              | 0,4 %        | 66 117                                           | 65 785            | 332             | 0,5 %        |
| Marchés régionaux                                                                               | 31 722                              | 30 262           | 1 460           | 4,8 %        | 92 379                                           | 89 496            | 2 883           | 3,2 %        |
| <b>REN tiré des immeubles comparables<br/>selon la comptabilité de trésorerie<sup>(*)</sup></b> | <b>83 329 \$</b>                    | <b>79 670 \$</b> | <b>3 659 \$</b> | <b>4,6 %</b> | <b>245 543 \$</b>                                | <b>237 142 \$</b> | <b>8 401 \$</b> | <b>3,5 %</b> |

|                                                                                                 | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                 |              | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------|
|                                                                                                 | 2025                                | 2024             | Écart           | %            | 2025                                             | 2024              | Écart           | %            |
| Commercial <sup>1)</sup>                                                                        | 73 277 \$                           | 69 770 \$        | 3 507 \$        | 5,0 %        | 215 717 \$                                       | 206 848 \$        | 8 869 \$        | 4,3 %        |
| Industriel à vocation commerciale                                                               | 7 462                               | 7 123            | 339             | 4,8 %        | 22 113                                           | 21 197            | 916             | 4,3 %        |
| Bureaux                                                                                         | 2 590                               | 2 777            | (187)           | (6,7) %      | 7 713                                            | 9 097             | (1 384)         | (15,2) %     |
| <b>REN tiré des immeubles comparables<br/>selon la comptabilité de trésorerie<sup>(*)</sup></b> | <b>83 329 \$</b>                    | <b>79 670 \$</b> | <b>3 659 \$</b> | <b>4,6 %</b> | <b>245 543 \$</b>                                | <b>237 142 \$</b> | <b>8 401 \$</b> | <b>3,5 %</b> |

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

#### Pour le trimestre :

Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 3 659 \$, ou 4,6 %, par rapport au troisième trimestre de 2024 en raison principalement des reconductions, des hausses des loyers contractuels et des nouveaux baux.

#### Pour la période de neuf mois :

Pour l'exercice à ce jour, le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 8 401 \$, ou 3,5 %, par rapport à la même période de 2024 en raison surtout des reconductions, des hausses des loyers contractuels, des nouveaux baux ainsi que de l'augmentation de 2 337 \$ des loyers complémentaires attribuables aux investissements de modernisation.

## Fonds provenant des activités d'exploitation (FPAE)<sup>(\*)</sup>

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la Real Property Association of Canada (« REALPAC ») en janvier 2022 dans sa publication « REALPAC Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » en ce qui concerne le calcul des FPAE<sup>(\*)</sup>. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 70 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée des FPAE<sup>(\*)</sup>.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Le rapprochement des FPAE<sup>(\*)</sup> pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 se présente comme suit :

|                                                                                                      | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>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<br>aux locataires                                    | 8 153                               | 7 663            | 490             | 23 593                                           | 21 502            | 2 091            |
| (Profit net) perte nette sur la cession d'immeubles<br>de placement                                  | 100                                 | —                | 100             | (3 089)                                          | (2 163)           | (926)            |
| Profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits<br>d'utilisation                        | —                                   | —                | —               | (1 770)                                          | —                 | (1 770)          |
| Perte de valeur des 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<br>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<br>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 <sup>1)</sup>                                | 454                                 | 3 506            | (3 052)         | 2 649                                            | 2 321             | 328              |
| <b>FPAE<sup>(*)</sup></b>                                                                            | <b>61 945 \$</b>                    | <b>56 170 \$</b> | <b>5 775 \$</b> | <b>179 512 \$</b>                                | <b>168 918 \$</b> | <b>10 594 \$</b> |
| Nombre moyen pondéré de parts – de base<br>et dilué (en milliers)                                    | 185 775                             | 182 958          | 2 817           | 185 084                                          | 182 201           | 2 883            |
| FPAE <sup>(*)</sup> , par part – de base et dilué                                                    | 0,33 \$                             | 0,31 \$          | 0,02 \$         | 0,97 \$                                          | 0,93 \$           | 0,04 \$          |
| Ratio de distribution des FPAE <sup>(*)</sup> (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.

#### Pour le trimestre :

Les FPAE ont augmenté de 5 775 \$ en raison surtout du résultat net tiré des immeubles plus élevé de 2 121 \$ attribuable à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024 et à la progression de 2 074 \$ des produits tirés des immeubles découlant des reconductions et des nouveaux baux. L'augmentation des FPAE est également expliquée par une augmentation de 3 345 \$ des frais de gestion des aménagements découlant de la comptabilisation de produits différés liés à des services de gestion des aménagements fournis à un tiers et des frais d'aménagement associés aux coentreprises nouvellement formées. L'augmentation des FPAE a été contrebalancée en partie par l'augmentation de 1 683 \$ des charges d'intérêts liées à l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024.

#### Pour la période de neuf mois :

Depuis le début de l'exercice, les FPAE ont augmenté de 10 594 \$ en raison principalement du résultat net tiré des immeubles plus élevé de 7 346 \$ attribuable à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street au quatrième trimestre de 2024, de l'augmentation de 4 007 \$ des produits tirés des immeubles découlant des reconductions et des nouveaux baux, de loyers supplémentaires tirés des investissements dans des modernisations de 2 379 \$, de produits de 1 777 \$ tirés des résiliations de baux et de produits de 1 040 \$ de projets d'aménagement achevés récemment. L'augmentation des FPAE est également expliquée par une augmentation de 4 876 \$ des frais de gestion des aménagements découlant de la comptabilisation de produits différés liés à des services de gestion des aménagements fournis à un tiers et des frais d'aménagement associés aux coentreprises nouvellement formées. L'augmentation des FPAE a été contrebalancée en partie par la diminution de 1 110 \$ des produits tirés des immeubles attribuable aux cessions, par la hausse de 5 714 \$ des charges d'intérêts liées à l'émission nette de billets de premier rang non garantis en 2024, et par l'augmentation de 3 975 \$ des frais généraux et frais d'administration, principalement en raison de l'accroissement des salaires et des avantages du personnel liés aux postes vacants pourvus et de la hausse des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts résultant de la hausse du prix de la part.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (FPAEA)<sup>(\*)</sup>

Crombie suit les recommandations formulées par la REALPAC en janvier 2022 dans sa publication « REALPAC Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » en ce qui concerne le calcul des FPAEA<sup>(\*)</sup> et a appliqué ces recommandations aux montants des FPAEA<sup>(\*)</sup> présentés dans le présent rapport de gestion. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR », à partir de la page 70 du présent rapport de gestion, pour une analyse plus détaillée.

Le rapprochement des FPAEA<sup>(\*)</sup> pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 se présente comme suit :

|                                                                                                                                                                             | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                             | 2025                                | 2024             | Écart           | 2025                                             | 2024              | Écart            |
| FPAE <sup>(*)</sup>                                                                                                                                                         | 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 la perte liée aux 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              |
| <b>FPAEA<sup>(*)</sup></b>                                                                                                                                                  | <b>54 966 \$</b>                    | <b>48 742 \$</b> | <b>6 224 \$</b> | <b>158 703 \$</b>                                | <b>146 006 \$</b> | <b>12 697 \$</b> |
| Nombre moyen pondéré de parts – de base et dilué (en milliers)                                                                                                              | 185 775                             | 182 958          | 2 817           | 185 084                                          | 182 201           | 2 883            |
| FPAEA <sup>(*)</sup> par part – de base et dilué                                                                                                                            | 0,30 \$                             | 0,27 \$          | 0,03 \$         | 0,86 \$                                          | 0,80 \$           | 0,06 \$          |
| Ratio de distribution des FPAEA <sup>(*)</sup> (en %)                                                                                                                       | 75,8 %                              | 83,6 %           | (7,8) %         | 78,1 %                                           | 83,4 %            | (5,3) %          |

### Pour le trimestre :

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

### Pour la période de neuf mois :

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.

## Dépenses d'investissement au titre de l'entretien, et 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<sup>(\*)</sup> 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 commerciaux nouvellement construits et aménagés de ses frais d'entretien pour la première année, jusqu'à ce que le montant de base des dépenses réelles soit connu. Crombie exclut aussi les immeubles à vocation mixte et résidentiels des frais d'entretien puisque ces immeubles sont nouvellement construits et que peu, voire aucuns frais d'entretien sont engagés. Comme Crombie utilise une réserve, il 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. Crombie applique un taux normalisé de 1,15 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée, compte tenu des dépenses réelles des trois exercices précédents et des dépenses estimatives pour 2025. 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<sup>(\*)</sup> 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.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Dépenses d'entretien – montant réel

|                                                                                                                        | Trimestres clos les |                 |                 | Périodes de neuf mois<br>closes les |                  | Exercice<br>clos le | Trimestres clos les |                  |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                        | 30 sept.<br>2025    | 30 juin<br>2025 | 31 mars<br>2025 | 30 sept.<br>2025                    | 30 sept.<br>2024 | 31 déc.<br>2024     | 31 déc.<br>2024     | 30 sept.<br>2024 | 30 juin<br>2024 | 31 mars<br>2024 |
| Total des ajouts aux<br>immeubles de placement                                                                         | 5 097 \$            | 12 291 \$       | 16 071 \$       | 33 459 \$                           | 41 044 \$        | 62 439 \$           | 21 395 \$           | 16 314 \$        | 11 028 \$       | 13 702 \$       |
| Transferts des coûts préalables<br>à l'aménagement vers les<br>immeubles de placement                                  | —                   | —               | —               | —                                   | 48 910           | 48 910              | —                   | —                | —               | 48 910          |
| Total des ajouts aux<br>immeubles de placement<br>détenus dans des<br>coentreprises, selon la<br>quote-part de Crombie | —                   | —               | —               | —                                   | 48               | 48                  | —                   | 3                | 45              | —               |
| Moins les dépenses stimulant<br>la production de revenus                                                               | (3 860)             | (10 596)        | (15 917)        | (30 373)                            | (86 116)         | (103 285)           | (17 169)            | (15 232)         | (10 258)        | (60 626)        |
| Dépenses d'investissement<br>au titre de l'entretien                                                                   | 1 237               | 1 695           | 154             | 3 086                               | 3 886            | 8 112               | 4 226               | 1 085            | 815             | 1 986           |
| Total des ajouts aux avantages<br>incitatifs accordés aux<br>locataires et des charges<br>de location différées        | 11 975              | 11 077          | 4 141           | 27 193                              | 37 824           | 49 100              | 11 276              | 21 752           | 12 229          | 3 843           |
| Moins les dépenses stimulant<br>la production de revenus                                                               | (7 329)             | (9 987)         | (3 301)         | (20 617)                            | (32 793)         | (42 755)            | (9 962)             | (20 939)         | (9 751)         | (2 103)         |
| Avantages incitatifs accordés<br>aux locataires au titre<br>de l'entretien et charges<br>de location différées         | 4 646               | 1 090           | 840             | 6 576                               | 5 031            | 6 345               | 1 314               | 813              | 2 478           | 1 740           |
| <b>Total des dépenses<br/>d'entretien – montant réel</b>                                                               | <b>5 883 \$</b>     | <b>2 785 \$</b> | <b>994 \$</b>   | <b>9 662 \$</b>                     | <b>8 917 \$</b>  | <b>14 457 \$</b>    | <b>5 540 \$</b>     | <b>1 898 \$</b>  | <b>3 293 \$</b> | <b>3 726 \$</b> |
| <b>Montant de la réserve imputé<br/>aux FPAEA(*)</b>                                                                   | <b>5 249 \$</b>     | <b>5 238 \$</b> | <b>5 268 \$</b> | <b>15 755 \$</b>                    | <b>16 562 \$</b> | <b>21 884 \$</b>    | <b>5 322 \$</b>     | <b>5 528 \$</b>  | <b>5 516 \$</b> | <b>5 518 \$</b> |

Une obligation au titre de dépenses liées aux avantages incitatifs accordés aux locataires est engagée lors de la reconduction des baux des locataires actuels ou lorsqu'un nouveau locataire occupe 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 de baux et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2025 et 2024.

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement et les investissements dans la modernisation.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Distributions aux porteurs de parts

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 fonds de placement immobilier (« FPI »). Une fiducie qui répond aux critères de 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 »).

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 2024 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 une année d'imposition donnée ne peut être déterminé qu'à la fin de l'exercice.

Aux termes de la déclaration de fiducie de Crombie, les distributions en trésorerie doivent être déterminées par le conseil des fiduciaires (« le conseil ») à sa discrétion. Sous réserve de l'approbation du conseil, Crombie entend verser aux porteurs de parts des distributions qui ne sont pas inférieures au montant correspondant au bénéfice imposable de Crombie, afin qu'il ne soit pas assujetti à l'impôt sur le résultat.

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

|                                                                                           | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |               | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                                                           | 2025                                | 2024             | Écart         | 2025                                             | 2024              | Écart           |
| Distributions aux porteurs de parts                                                       | 24 595 \$                           | 24 046 \$        | 549 \$        | 73 148 \$                                        | 71 842 \$         | 1 306 \$        |
| Distributions aux porteurs de parts de catégorie B comportant droit de vote <sup>1)</sup> | 17 074                              | 16 689           | 385           | 50 778                                           | 49 856            | 922             |
| <b>Total des distributions</b>                                                            | <b>41 669 \$</b>                    | <b>40 735 \$</b> | <b>934 \$</b> | <b>123 926 \$</b>                                | <b>121 698 \$</b> | <b>2 228 \$</b> |
| Ratio de distribution des FPAE <sup>(*)</sup>                                             | 67,3 %                              | 72,5 %           | (5,2) %       | 69,0 %                                           | 72,0 %            | (3,0) %         |
| Ratio de distribution des FPAEA <sup>(*)</sup>                                            | 75,8 %                              | 83,6 %           | (7,8) %       | 78,1 %                                           | 83,4 %            | (5,3) %         |

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 i) la trésorerie provenant des activités d'exploitation et les distributions en trésorerie, et ii) 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<br>30 septembre |                  |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                          | 2025                                | 2024             | Écart            | 2025                                             | 2024             | Écart            |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation <sup>1)</sup>                                                       | 79 118 \$                           | 60 919 \$        | 18 199 \$        | 205 815 \$                                       | 176 218 \$       | 29 597 \$        |
| Distributions mensuelles payées et à payer                                                                               | (41 669)                            | (40 735)         | (934)            | (123 926)                                        | (121 698)        | (2 228)          |
| <b>Excédent des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer</b> | <b>37 449 \$</b>                    | <b>20 184 \$</b> | <b>17 265 \$</b> | <b>81 889 \$</b>                                 | <b>54 520 \$</b> | <b>27 369 \$</b> |

1) Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés auparavant pour tenir compte d'un changement de présentation des coûts préalables à l'aménagement.

|                                                                                                                                  | Trimestres clos les<br>30 septembre |                    |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
|                                                                                                                                  | 2025                                | 2024               | Écart           | 2025                                             | 2024               | Écart           |
| Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts                                                                        | 30 817 \$                           | 26 570 \$          | 4 247 \$        | 91 244 \$                                        | 82 122 \$          | 9 122 \$        |
| Distributions mensuelles payées et à payer                                                                                       | (41 669)                            | (40 735)           | (934)           | (123 926)                                        | (121 698)          | (2 228)         |
| <b>Insuffisance du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par rapport aux distributions payées et à payer</b> | <b>(10 852) \$</b>                  | <b>(14 165) \$</b> | <b>3 313 \$</b> | <b>(32 682) \$</b>                               | <b>(39 576) \$</b> | <b>6 894 \$</b> |

Les distributions mensuelles versées pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 ont été financées par les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, les emprunts contractés sur les facilités de crédit bancaire et la trésorerie disponible. 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. Si l'on ne tenait pas compte de l'incidence de l'amortissement, il y aurait un excédent par rapport aux distributions payées et à payer.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Le 6 août 2025, Crombie a annoncé une augmentation des distributions, qui sont passées de 89,004 cents par part par année à 90,000 cents par part par année, soit une augmentation de 1,12 %. L'augmentation s'est appliquée aux distributions versées aux porteurs de parts inscrits le 31 août 2025.

Le 16 octobre 2025, Crombie a déclaré des distributions de 7,5 cents par part pour la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2025 au 31 octobre 2025 inclusivement. Les distributions seront versées le 14 novembre 2025 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2025.

## 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 initiaux et prolongés, et présentés en réduction de l'augmentation connexe des produits tirés des immeubles.

|                                                                                             | Trimestres clos les<br>30 septembre |                 |               | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                                                                             | 2025                                | 2024            | Écart         | 2025                                             | 2024             | Écart           |
| Amortissement des avantages incitatifs standard accordés aux locataires                     | 3 604 \$                            | 3 707 \$        | (103) \$      | 10 938 \$                                        | 10 809 \$        | 129 \$          |
| Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sous forme de modernisations | 4 549                               | 3 956           | 593           | 12 655                                           | 10 693           | 1 962           |
| <b>Total de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires</b>            | <b>8 153 \$</b>                     | <b>7 663 \$</b> | <b>490 \$</b> | <b>23 593 \$</b>                                 | <b>21 502 \$</b> | <b>2 091 \$</b> |

## Frais généraux et frais d'administration

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

|                                                                                                                | Trimestres clos les<br>30 septembre |                 |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                                | 2025                                | 2024            | Écart           | 2025                                             | 2024             | Écart             |
| Salaires et avantages du personnel                                                                             | 3 351 \$                            | 2 303 \$        | (1 048) \$      | 9 628 \$                                         | 7 672 \$         | (1 956) \$        |
| Rémunération fondée sur des parts <sup>1)</sup>                                                                | 1 245                               | 2 333           | 1 088           | 4 680                                            | 3 427            | (1 253)           |
| Honoraires professionnels                                                                                      | 588                                 | 503             | (85)            | 1 747                                            | 1 808            | 61                |
| Coûts liés au statut de société ouverte                                                                        | 352                                 | 144             | (208)           | 1 413                                            | 951              | (462)             |
| Loyers et charges d'occupation                                                                                 | 179                                 | 190             | 11              | 571                                              | 523              | (48)              |
| Autres                                                                                                         | 765                                 | 541             | (224)           | 2 134                                            | 1 817            | (317)             |
| <b>Frais généraux et frais d'administration</b>                                                                | <b>6 480 \$</b>                     | <b>6 014 \$</b> | <b>(466) \$</b> | <b>20 173 \$</b>                                 | <b>16 198 \$</b> | <b>(3 975) \$</b> |
| En pourcentage des produits tirés des immeubles et des produits tirés des services de gestion et d'aménagement | 5,2 %                               | 5,2 %           | — %             | 5,4 %                                            | 4,6 %            | (0,8) %           |

1) La rémunération fondée sur des parts comprend les employés et les fiduciaires.

### Pour le trimestre :

L'augmentation de 1 048 \$ des salaires et avantages du personnel est attribuable principalement aux postes vacants pourvus. Elle a été contrebalancée par la diminution de 1 088 \$ des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts découlant de la hausse plus faible du prix de la part de Crombie par rapport au deuxième trimestre comparativement à l'augmentation au cours de la période correspondante de 2024. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu des coûts de transition du personnel et des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts<sup>(\*)</sup> de 1 245 \$, ont représenté 4,2 % des produits tirés des immeubles et des produits tirés des services de gestion et d'aménagement (30 septembre 2024 : 3,2 % des produits tirés des immeubles et des produits tirés des services de gestion et d'aménagement, compte non tenu des coûts de transition du personnel et des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts de 2 333 \$).

### Pour la période de neuf mois :

Depuis le début de l'exercice, l'augmentation des frais généraux et frais d'administration est attribuable à l'augmentation de 1 956 \$ des salaires et avantages du personnel découlant principalement des postes vacants pourvus et de la hausse de 1 253 \$ des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts découlant de la hausse du prix de la part de Crombie. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu des coûts de transition du personnel et des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts<sup>(\*)</sup> de 5 284 \$, ont représenté 4,0 % des produits tirés des immeubles et des produits tirés des services de gestion et d'aménagement (30 septembre 2024 : 3,4 % des produits tirés des immeubles et des produits tirés des services de gestion et d'aménagement, compte non tenu des coûts de transition du personnel et des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts de 4 120 \$).

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Charges financières liées aux activités d'exploitation

|                                                                                                    | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  |                   | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                    | 2025                                | 2024             | Écart             | 2025                                             | 2024             | Écart             |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                 | 8 417 \$                            | 8 219 \$         | (198) \$          | 25 833 \$                                        | 25 399 \$        | (434) \$          |
| Facilités de crédit à terme et à taux variable, renouvelables et remboursables à vue <sup>1)</sup> | 1 027                               | 977              | (50)              | 2 741                                            | 3 426            | 685               |
| Intérêts incorporés                                                                                | (1 683)                             | (1 537)          | 146               | (5 092)                                          | (4 654)          | 438               |
| Billets de premier rang non garantis                                                               | 15 577                              | 14 038           | (1 539)           | 46 254                                           | 39 993           | (6 261)           |
| Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement        | (89)                                | (127)            | (38)              | (334)                                            | (386)            | (52)              |
| Intérêts sur les obligations locatives                                                             | 391                                 | 549              | 158               | 1 416                                            | 1 652            | 236               |
| Charges financières                                                                                | 23 640                              | 22 119           | (1 521)           | 70 818                                           | 65 430           | (5 388)           |
| Amortissement des charges de financement différées                                                 | 720                                 | 558              | (162)             | 2 038                                            | 1 712            | (326)             |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation</b>                                      | <b>24 360 \$</b>                    | <b>22 677 \$</b> | <b>(1 683) \$</b> | <b>72 856 \$</b>                                 | <b>67 142 \$</b> | <b>(5 714) \$</b> |

1) Les intérêts perçus sur les dépôts à court terme sont présentés déduction faite des charges d'intérêts sur les facilités de crédit à terme à taux variable, renouvelables et remboursables à vue.

### Pour le trimestre :

Les charges financières ont augmenté de 1 521 \$ en raison surtout de l'émission de billets de série M au quatrième trimestre de 2024, facteur contrebalancé en partie par le remboursement de billets de série E au quatrième trimestre de 2024, ce qui s'est traduit par une augmentation nette de 1 539 \$ des intérêts sur les billets de premier rang non garantis.

### Pour la période de neuf mois :

Depuis le début de l'exercice, les charges financières ont augmenté de 5 388 \$ en raison surtout de l'émission de billets de série L au premier trimestre de 2024 et de l'émission de billets de série M au quatrième trimestre de 2024, facteurs compensés en partie par le remboursement de billets de série E au quatrième trimestre de 2024, ce qui s'est traduit par une augmentation nette de 6 261 \$ des intérêts sur les billets de premier rang non garantis. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la diminution de 685 \$ des intérêts sur la dette à taux variable attribuable à une baisse du solde moyen des emprunts.

## Dotation aux amortissements et pertes de valeur

Au 30 septembre 2025, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 1 589 692 \$ à leur valeur comptable (1 289 615 \$ au 31 décembre 2024). 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<br>30 septembre |                  |                   | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                        | 2025                                | 2024             | Écart             | 2025                                             | 2024             | Écart             |
| Amortissement des immeubles comparables <sup>(*)</sup> | 20 110 \$                           | 20 052 \$        | (58) \$           | 61 140 \$                                        | 59 575 \$        | (1 565) \$        |
| Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés  | 1 517                               | 307              | (1 210)           | 4 572                                            | 759              | (3 813)           |
| <b>Dotation aux amortissements</b>                     | <b>21 627 \$</b>                    | <b>20 359 \$</b> | <b>(1 268) \$</b> | <b>65 712 \$</b>                                 | <b>60 334 \$</b> | <b>(5 378) \$</b> |
| <b>Perte de valeur</b>                                 | <b>— \$</b>                         | <b>— \$</b>      | <b>— \$</b>       | <b>— \$</b>                                      | <b>2 000 \$</b>  | <b>2 000 \$</b>   |

### Pour le trimestre :

L'augmentation de 1 268 \$ de la dotation aux amortissements pour le trimestre est principalement attribuable à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street en 2024 ainsi qu'à d'autres acquisitions.

### Pour la période de neuf mois :

Sur neuf mois, la dotation aux amortissements a augmenté de 5 378 \$ en raison principalement de l'acquisition, en 2024, de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street ainsi qu'en raison d'autres acquisitions, et de l'accélération de l'amortissement d'un immeuble qui doit faire l'objet d'un réaménagement.

## 6. AMÉNAGEMENTS

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie, dont l'objectif est d'accroître la VAN<sup>(\*)</sup>, les flux de trésorerie et la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'attache à évaluer et à entreprendre des aménagements importants et moins importants dans certains immeubles dont 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 « Énoncés prospectifs » à partir de la page 2 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 de nos immeubles en cours d'aménagement ont actuellement Empire comme locataire pilier. Cette relation stratégique permet à Crombie de faire fructifier et de réaliser le passage de l'état actuel des immeubles en exploitation à la construction et à l'aménagement de chacun des sites visés, et ce, selon des modalités mutuellement acceptables. En collaboration avec son partenaire stratégique Empire, la direction de Crombie évalue continuellement et classe par ordre de priorité les occasions d'aménagement qui favorisent la croissance de la VAN<sup>(\*)</sup> 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 et l'intensification de l'utilisation des terrains.

### Projets d'aménagement importants potentiels

Crombie est en mesure de faire fructifier sensiblement son portefeuille actuel de 26 projets d'aménagement importants au 30 septembre 2025 (26 projets au 30 septembre 2024). Crombie tire parti du fait que la plupart de ces immeubles génèrent des revenus (REN, FPAE<sup>(\*)</sup> et FPAEA<sup>(\*)</sup>) 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 vocation 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 locatifs résidentiels principalement à vocation spécifique afin d'assurer la diversification et la croissance des produits. Nous estimons qu'il s'agit de la meilleure approche pour favoriser l'accroissement de la VAN<sup>(\*)</sup> 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.

Crombie ventile son carnet de projets d'aménagement selon trois catégories temporelles. Les projets à court terme sont 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.

### Projets d'aménagement importants en cours

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

| Immeuble      | RMR     | Vocation    | Participation (%) | SLB résidentielle à l'achèvement | Nombre d'unités résidentielles | Date d'achèvement substantiel estimée | Quote-part de Crombie      |                                       |                              |  |
|---------------|---------|-------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--|
|               |         |             |                   |                                  |                                |                                       | Total des coûts estimatifs | Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement | Rendement estimé sur le coût |  |
| The Marlstone | Halifax | Résidentiel | 50 %              | 189 000                          | 291                            | S1 2026                               | 71 000 \$                  | 29 000 \$                             | 4,5 % - 5,5 %                |  |

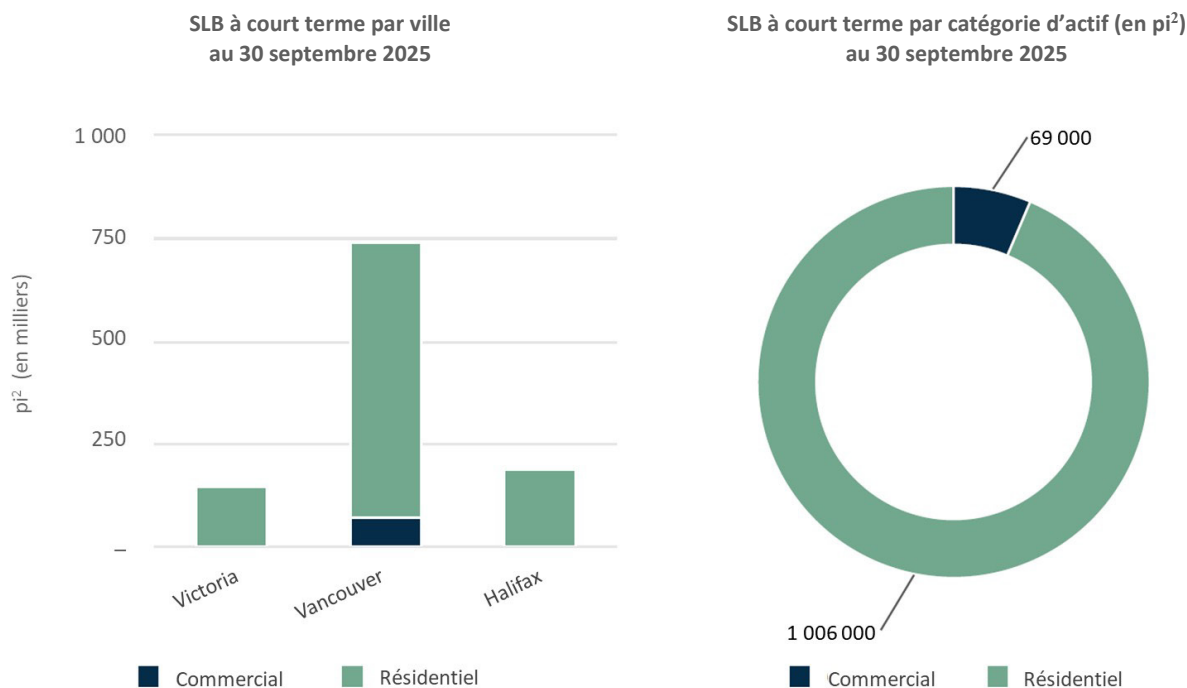
|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Le total des coûts estimatifs englobe les coûts de construction essentiels et accessoires, les incitatifs accordés aux locataires, les frais de location externe, les charges financières, les intérêts incorporés et les autres coûts de possession, comme les salaires d'aménagement et de construction incorporés, les coûts liés aux terrains 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 des projets 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 significatives. 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 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 graphique 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'inoccupation stabilisé de 2 %. 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.

### Projets à court terme



|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

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

|                                                  |           | Densité totale du projet |                         |                           |                                         |
|--------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Immeuble                                         | Ville     | % de participation       | SLB commerciale estimée | SLB résidentielle estimée | Nombre d'unités résidentielles estimées |
| The Marlstone                                    | Halifax   | 50 % <sup>1)</sup>       | —                       | 189 000                   | 291                                     |
| Broadway et Commercial (1780 East Broadway)      | Vancouver | 50 % <sup>2)</sup>       | 69 000                  | 672 000                   | 1 040                                   |
| Belmont Market – Phase II                        | Victoria  | 100 %                    | —                       | 145 000                   | 200                                     |
| <b>Total pour les aménagements à court terme</b> |           |                          | <b>69 000</b>           | <b>1 006 000</b>          | <b>1 531</b>                            |

1) Au deuxième trimestre de 2025, Crombie a cédé le projet d'aménagement de l'immeuble résidentiel The Marlstone à un partenariat en coentreprise. Le pourcentage de participation est donc passé de 100 % à 50 %.

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

La densité totale du projet rend compte de la SLB totale estimée à l'achèvement. La SLB estimée à l'achèvement est fondée sur les normes de mesure de superficie applicables et 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 : 50 %

**Avancement du projet** : The Marlstone est un projet de 291 appartements locatifs résidentiels au centre-ville de Halifax, dans le complexe Scotia Square à vocation mixte (commerces de détail, bureaux et hôtel). Les travaux de démolition et de modernisation du bâtiment existant sont terminés et la construction continue de progresser. L'achèvement substantiel du projet est prévu pour le premier semestre de 2026.

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

Type : commercial/résidentiel

Participation : 100 % commerces de détail, 50 % résidentiel

**Avancement du projet** : Broadway et Commercial est un projet proposé de réaménagement à vocation mixte important sur un terrain de 2,4 acres situé dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Au deuxième trimestre de 2025, la Ville de Vancouver a approuvé la demande de changement de zonage, qui englobe une combinaison d'immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et de logements locatifs résidentiels. Compte tenu de l'approbation du conseil municipal, Crombie prévoit l'adoption d'un règlement sur le zonage pour le début de 2026.

#### 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 pour lequel le zonage a été obtenu dans la zone d'aménagement Belmont Market.

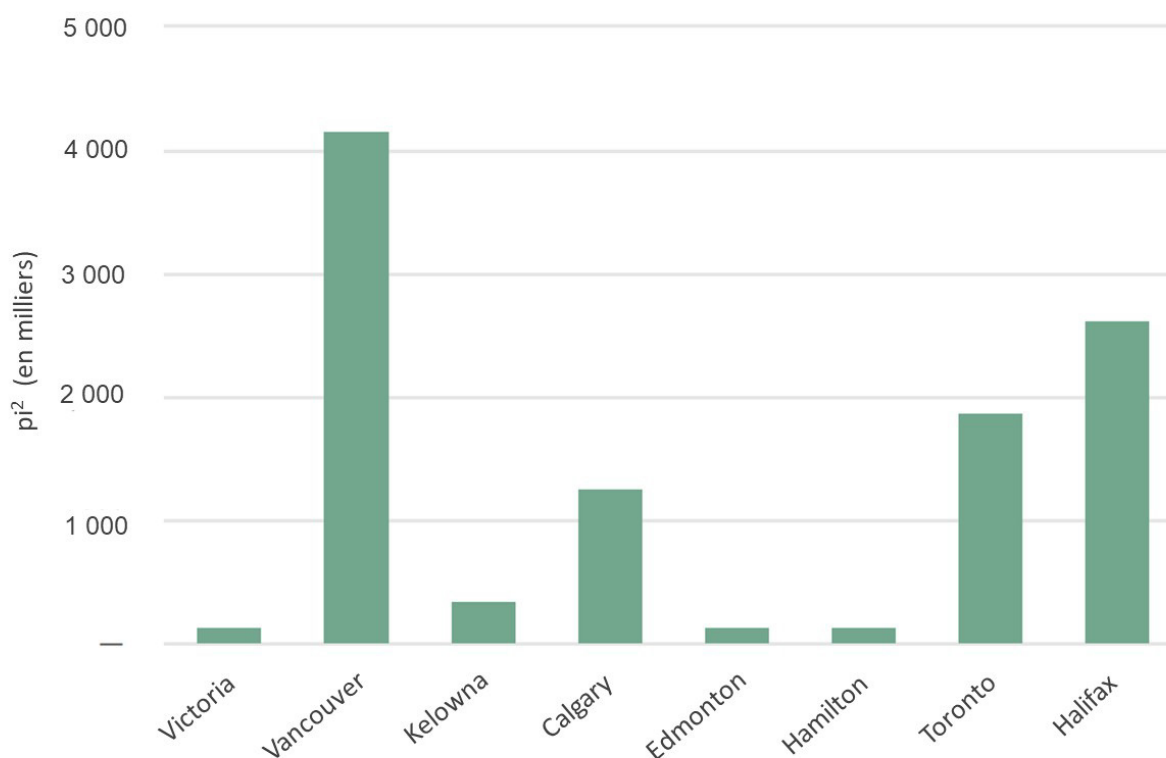
### Total des projets d'aménagement

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 données sur la SLB à la date de son engagement financier de la phase 1.

Le carnet de projets actuel de Crombie pourrait représenter l'ajout d'une SLB commerciale pouvant atteindre 1 102 000 pieds carrés et d'une SLB résidentielle pouvant atteindre 9 624 000 pieds carrés (environ 11 571 unités).

|                      |                                           |                                    |              |                    |                     |               |                     |                                            |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

### SLB totale des projets potentiels par ville au 30 septembre 2025



| Densité totale des projets selon l'horizon temporel des projets |                         |                           |                    |                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Horizon temporel <sup>1)</sup>                                  | SLB commerciale estimée | SLB résidentielle estimée | SLB totale estimée | Nombre d'unités résidentielles estimées |
| Court terme                                                     | 69 000                  | 1 006 000                 | 1 075 000          | 1 531                                   |
| Moyen terme                                                     | 259 000                 | 4 407 000                 | 4 666 000          | 5 080                                   |
| Long terme                                                      | 774 000                 | 4 211 000                 | 4 985 000          | 4 960                                   |
| <b>Total des projets</b>                                        | <b>1 102 000</b>        | <b>9 624 000</b>          | <b>10 726 000</b>  | <b>11 571</b>                           |

1) Le carnet de projets comprend de nombreux projets à plusieurs phases. La SLB et le nombre d'unités 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, 9 des 26 chantiers d'aménagement importants potentiels de Crombie 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 :

| Carnet de projets total par état d'avancement des autorisations |                   |                                       |                                         |                                  |                                                       |                            |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                 | Nombre de projets | SLB commerciale estimée <sup>1)</sup> | SLB résidentielle estimée <sup>1)</sup> | SLB totale estimée <sup>1)</sup> | Nombre d'unités résidentielles estimées <sup>1)</sup> | Dépenses totales à ce jour |
| Zonage obtenu                                                   | 6                 | 133 000                               | 2 155 000                               | 2 288 000                        | 2 881                                                 | 50 000 \$                  |
| Demande soumise                                                 | 3                 | 88 000                                | 2 442 000                               | 2 530 000                        | 2 740                                                 | 100 000                    |
| Future                                                          | 17                | 881 000                               | 5 027 000                               | 5 908 000                        | 5 950                                                 | 240 000                    |
| <b>Total</b>                                                    | <b>26</b>         | <b>1 102 000</b>                      | <b>9 624 000</b>                        | <b>10 726 000</b>                | <b>11 571</b>                                         | <b>390 000 \$</b>          |

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

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

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

Le tableau suivant dresse la liste des 26 projets d'aménagement importants en cours et potentiels et indique les principales caractéristiques de chacun. Tous les projets présentés dans le tableau ci-dessous sont axés sur le transport en commun et peuvent inclure une expansion résidentielle. Dans le tableau ci-dessous, les projets d'aménagement potentiels, y compris les immeubles détenus dans le cadre de coentreprises, sont classés selon la date de début possible des travaux de construction.

| Carnet de projets d'aménagement importants |           |                          |                       |                                        |                       |                  |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Immeuble existant                          | RMR       | Superficie<br>(en acres) | Locataires actuels    | Expansion<br>commerciale<br>éventuelle | Statut d'autorisation | Horizon temporel |
| 1 The Marlstone                            | Halifax   | 0,46 <sup>1)</sup>       | 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                                    | Zonage obtenu         | Court terme      |
| 4 Brunswick Place                          | Halifax   | 0,75 <sup>2)</sup>       | 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                                    | Zonage obtenu         | Moyen terme      |
| 9 Barrington Street                        | Halifax   | 0,72                     | s. o.                 | oui                                    | Zonage obtenu         | Moyen terme      |
| 10 Fleetwood                               | Vancouver | 4,45                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Moyen terme      |
| 11 Danforth                                | Toronto   | 0,79                     | The Beer Store        | oui                                    | Demande soumise       | Long terme       |
| 12 West Broadway                           | Vancouver | 1,95                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 13 Kingsway et Tyne                        | Vancouver | 3,74                     | Safeway/Autres        | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 14 Hastings                                | Vancouver | 3,30                     | Safeway/Autres        | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 15 1818 Centre Street                      | Calgary   | 2,18                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 16 Port Coquitlam                          | Vancouver | 5,31                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 17 Centennial Parkway                      | Hamilton  | 2,75                     | Commercial            | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 18 King Edward                             | Vancouver | 1,80                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 19 Elbow Drive                             | Calgary   | 1,60                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 20 Robson Street                           | Vancouver | 1,15                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 21 Kensington                              | Calgary   | 1,73                     | Safeway               | oui                                    | Future                | Long terme       |
| 22 Beltline                                | Calgary   | 2,59                     | Safeway               | 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                           | Brampton  | 8,74                     | Bureaux/commercial    | oui                                    | Future                | Long terme       |

1) 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.

2) Brunswick Place peut être aménagé par densification du bien immobilier existant de 0,75 acre de Brunswick Place.

|                      |                                           |                                    |              |                    |                     |               |                     |                                            |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

## Projets d'aménagement moins importants

Les projets d'aménagement moins importants classés comme intensifications de l'utilisation de terrains, réaménagements 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 sur le coût compris entre 6,0 % et 7,0 %. 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 septembre 2025.

| Type                                                                     | Nombre de projets | SLB estimée à l'achèvement | Selon la quote-part de Crombie |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                          |                   |                            | Total des coûts estimatifs     | Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement <sup>2)</sup> |
| Intensifications de l'utilisation des terrains, réaménagements et autres | 4                 | 87 000                     | 43 136 \$                      | 18 862 \$                                           |
| Modernisations <sup>1)</sup>                                             | 50                | —                          | 24 018                         | —                                                   |
| <b>Total des projets d'aménagement moins importants</b>                  | <b>54</b>         | <b>87 000</b>              | <b>67 154 \$</b>               | <b>18 862 \$</b>                                    |
| <b>Prévisions du rendement sur le coût</b>                               |                   |                            |                                | <b>6,0 % – 7,0 %</b>                                |

- 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 totalisaient respectivement 14 932 \$ et 24 018 \$ (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.

Au troisième trimestre de 2025, un projet d'aménagement moins important d'un magasin IGA Extra au Faubourg Contreccœur, d'une superficie de 26 000 pieds carrés, a démarré et est pris en compte sous « Intensification de l'utilisation des terrains, réaménagements et autres ». Au cours du troisième trimestre de 2025, 38 projets de modernisation ont été ajoutés, portant le nombre de projets à 50 au 30 septembre 2025. Le rendement prévu sur le coût des modernisations et aménagements moins importants s'est situé entre 6,0 % et 7,0 %, ce qui correspond à nos informations publiées au deuxième trimestre de 2025.

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 externe, les charges financières, les intérêts incorporés et les autres coûts de possession, comme les coûts incorporés liés à la rémunération du personnel des projets d'aménagement et de construction 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 des projets 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 significatives. Le total des coûts estimatifs repose sur des hypothèses portant sur 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, 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 graphique 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.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 7. GESTION DU CAPITAL

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 de saines liquidités, de même que sur un profil de notation de qualité supérieure qui lui procure des assises financières solides et une grande 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 redéploiement 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 par le truchement 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.

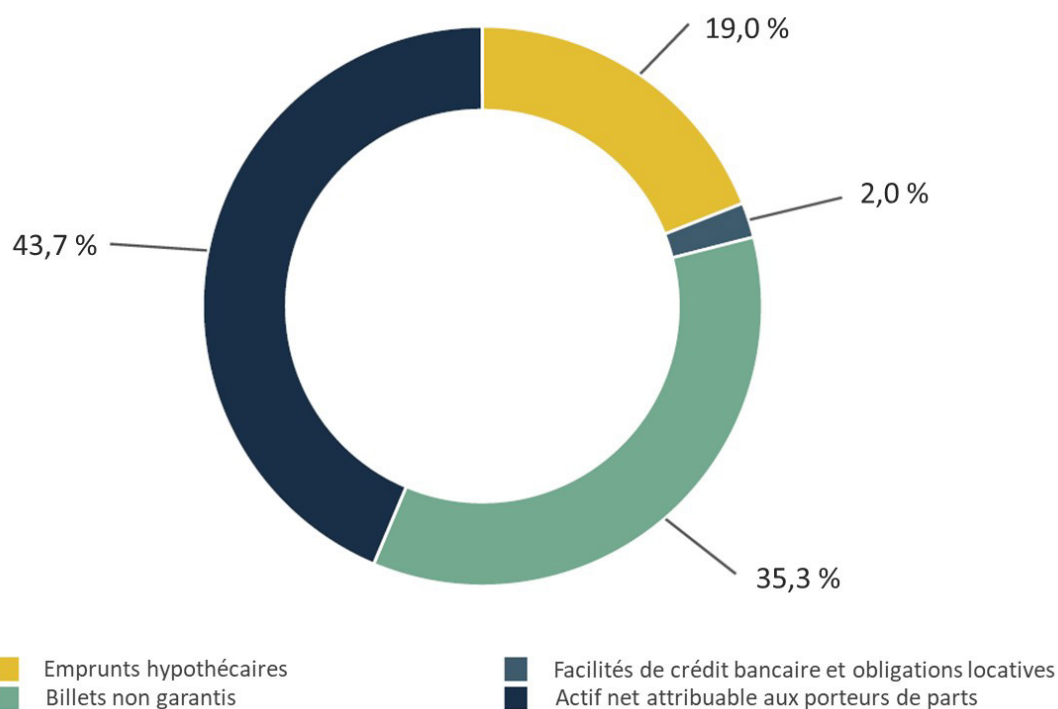
Crombie prévoit être en mesure de combler la totalité de ses besoins de financement en utilisant tout ou partie de ce qui suit :

- 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 RRD.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Une structure du capital solide

Structure du capital  
au 30 septembre 2025



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 septembre 2025   |                | 31 décembre 2024    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                                                 | 805 472 \$          | 19,0 %         | 822 804 \$          | 19,3 %         |
| Facilités de crédit utilisées                                                                                                      | 58 242              | 1,4 %          | 65 131              | 1,5 %          |
| Billets de premier rang non garantis                                                                                               | 1 496 027           | 35,3 %         | 1 495 293           | 35,0 %         |
| Obligations locatives                                                                                                              | 27 091              | 0,6 %          | 33 937              | 0,8 %          |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts de FPI Crombie                                                                         | 1 095 559           | 25,9 %         | 1 099 588           | 25,7 %         |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B | 753 402             | 17,8 %         | 755 952             | 17,7 %         |
| <b>Structure du capital – Total</b>                                                                                                | <b>4 235 793 \$</b> | <b>100,0 %</b> | <b>4 272 705 \$</b> | <b>100,0 %</b> |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Données sur la dette

Nous assurons le suivi de notre dette à l'aide de plusieurs données clés, dont les suivantes :

|                                                                                                           | 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 \$      |
| Juste valeur des immeubles de placement non grevés en pourcentage de la dette non garantie <sup>(*)</sup> | 249,4 %           | 236,3 %          | 186,9 %           |
| Ratio dette/juste valeur brute <sup>(*)</sup>                                                             | 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 <sup>(*)</sup>                                           | 7,70 x            | 7,96 x           | 7,72 x            |
| Ratio de couverture des intérêts <sup>(*)</sup>                                                           | 3,46 x            | 3,31 x           | 3,31 x            |

Crombie a continué d'accroître ses actifs non grevés, dont la juste valeur est passée de 3 662 000 \$ au 31 décembre 2024 à 3 881 000 \$ au 30 septembre 2025. Cette hausse est principalement attribuable à la hausse de la juste valeur des immeubles de placement.

### Ratio dette/juste valeur brute<sup>(\*)</sup>

Le ratio dette/juste valeur brute<sup>(\*)</sup> est une mesure non conforme aux PCGR et pourrait ne pas être comparable aux mesures utilisées par d'autres entités. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 70 du présent rapport de gestion pour un complément d'information sur ce calcul.

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, 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 septembre 2025, le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé par Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement était de 5,90 %, en baisse de 8 points de base par rapport au 31 décembre 2024. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé par 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 4,29 % au 30 septembre 2025, en hausse de 2 points de base par rapport au 31 décembre 2024. 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.

Le ratio dette/juste valeur brute<sup>(\*)</sup> était de 41,9 % au 30 septembre 2025, contre 43,6 % au 31 décembre 2024. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, ce ratio a principalement été influencé par l'augmentation de 223 000 \$ de la juste valeur des immeubles de placement, l'augmentation de 33 000 \$ de la juste valeur des immeubles de placement détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, la baisse du solde des emprunts hypothécaires de 18 071 \$ et la diminution du solde des facilités de crédit de 7 397 \$. Ces facteurs ont été compensés en partie par la hausse du solde de la dette détenue dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 51 137 \$.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

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

- 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 présent 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 la quote-part revenant à Crombie des charges de financement différées.

#### Ratio dette/BAIIA ajusté<sup>(\*)</sup> sur 12 mois et ratio de couverture des intérêts<sup>(\*)</sup>

Le tableau qui suit présente un rapprochement du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et du BAIIA ajusté<sup>(\*)</sup>. Le BAIIA ajusté<sup>(\*)</sup> 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 70 du présent rapport de gestion pour un complément d'information.

| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE                                                                                                     | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS        | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES       | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Trimestres clos les                                                                                                          |                                                 |                                          |                     |                       |                        |                     |                        |                                                     |
|                                                                                                                              | 30 sept.<br>2025                                | 30 juin<br>2025                          | 31 mars<br>2025     | 31 déc.<br>2024       | 30 sept.<br>2024       | 30 juin<br>2024     | 31 mars<br>2024        | 31 déc.<br>2023                                     |
| Résultat d'exploitation attribuable<br>aux porteurs de parts                                                                 | 30 817 \$                                       | 36 435 \$                                | 23 992 \$           | 76 143 \$             | 26 570 \$              | 29 347 \$           | 26 205 \$              | 26 295 \$                                           |
| Amortissement des avantages incitatifs<br>accordés aux locataires                                                            | 8 153                                           | 7 788                                    | 7 652               | 7 725                 | 7 663                  | 7 121               | 6 718                  | 6 529                                               |
| Perte nette (profit net) sur la cession<br>d'immeubles de placement                                                          | 100                                             | (3 416)                                  | 227                 | 996                   | —                      | (2 163)             | —                      | —                                                   |
| Profit sur l'acquisition du contrôle<br>d'une coentreprise                                                                   | —                                               | —                                        | —                   | (51 794)              | —                      | —                   | —                      | —                                                   |
| Profit sur la décomptabilisation d'actifs<br>au titre de droits d'utilisation                                                | —                                               | (1 770)                                  | —                   | (405)                 | —                      | —                   | —                      | —                                                   |
| Perte de valeur des immeubles<br>de placement                                                                                | —                                               | —                                        | —                   | 3 100                 | —                      | 2 000               | —                      | —                                                   |
| Dotation aux amortissements                                                                                                  | 21 627                                          | 21 617                                   | 22 468              | 21 196                | 20 359                 | 19 961              | 20 014                 | 20 087                                              |
| Charges financières liées aux activités<br>d'exploitation                                                                    | 24 360                                          | 24 418                                   | 24 078              | 25 401                | 22 677                 | 22 182              | 22 283                 | 23 839                                              |
| Perte liée aux participations<br>comptabilisées selon la méthode<br>de la mise en équivalence                                | 518                                             | 670                                      | 461                 | 130                   | 469                    | 230                 | 1 141                  | 980                                                 |
| Quote-part revenant à Crombie<br>des produits tirés des immeubles<br>des coentreprises                                       | 3 695                                           | 3 645                                    | 3 605               | 3 797                 | 5 325                  | 5 212               | 4 918                  | 7 222                                               |
| Quote-part revenant à Crombie<br>de l'amortissement des avantages<br>incitatifs accordés aux locataires<br>des coentreprises | 77                                              | 77                                       | 77                  | 78                    | 79                     | 73                  | 75                     | —                                                   |
| Quote-part revenant à Crombie<br>des charges d'exploitation liées<br>aux immeubles des coentreprises                         | (1 438)                                         | (1 466)                                  | (1 277)             | (1 199)               | (1 815)                | (1 368)             | (1 617)                | (3 684)                                             |
| Quote-part revenant à Crombie<br>des frais généraux et<br>frais d'administration<br>des coentreprises                        | 12                                              | (56)                                     | (26)                | (43)                  | (110)                  | (65)                | (55)                   | (23)                                                |
| Impôts – exigibles                                                                                                           | —                                               | —                                        | —                   | 4                     | —                      | —                   | —                      | 6                                                   |
| <b>BAIIA ajusté<sup>(1)</sup> [1]</b>                                                                                        | <b>87 921 \$</b>                                | <b>87 942 \$</b>                         | <b>81 257 \$</b>    | <b>85 129 \$</b>      | <b>81 217 \$</b>       | <b>82 530 \$</b>    | <b>79 682 \$</b>       | <b>81 251 \$</b>                                    |
| <b>BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs<sup>(1)</sup> [4]</b>                                                                | <b>342 249 \$</b>                               | <b>335 545 \$</b>                        | <b>330 133 \$</b>   | <b>328 558 \$</b>     | <b>324 680 \$</b>      | <b>323 519 \$</b>   | <b>310 681 \$</b>      | <b>307 356 \$</b>                                   |
| Charges financières liées aux activités<br>d'exploitation                                                                    | 24 360 \$                                       | 24 418 \$                                | 24 078 \$           | 25 401 \$             | 22 677 \$              | 22 182 \$           | 22 283 \$              | 23 839 \$                                           |
| Quote-part revenant à Crombie<br>des charges financières liées<br>aux activités d'exploitation<br>des coentreprises          | 1 997                                           | 2 002                                    | 1 976               | 1 922                 | 2 726                  | 2 558               | 3 228                  | 3 279                                               |
| Amortissement des charges<br>de financement différées                                                                        | (720)                                           | (734)                                    | (584)               | (1 433)               | (558)                  | (600)               | (554)                  | (588)                                               |
| Quote-part revenant à Crombie<br>de l'amortissement des charges<br>de financement différées<br>des coentreprises             | (206)                                           | (207)                                    | (212)               | (210)                 | (277)                  | (322)               | (316)                  | —                                                   |
| <b>Charges d'intérêts ajustées<sup>(1)</sup> [2]</b>                                                                         | <b>25 431 \$</b>                                | <b>25 479 \$</b>                         | <b>25 258 \$</b>    | <b>25 680 \$</b>      | <b>24 568 \$</b>       | <b>23 818 \$</b>    | <b>24 641 \$</b>       | <b>26 530 \$</b>                                    |
| Remboursements du capital de la dette                                                                                        | 6 318 \$                                        | 6 251 \$                                 | 6 191 \$            | 7 251 \$              | 6 971 \$               | 6 927 \$            | 7 522 \$               | 7 606 \$                                            |
| Quote-part revenant à Crombie<br>des remboursements du capital<br>de la dette des coentreprises                              | 619                                             | 613                                      | 383                 | 862                   | 982                    | 687                 | 233                    | 317                                                 |
| <b>Remboursements du capital<br/>de la dette [3]</b>                                                                         | <b>6 937 \$</b>                                 | <b>6 864 \$</b>                          | <b>6 574 \$</b>     | <b>8 113 \$</b>       | <b>7 953 \$</b>        | <b>7 614 \$</b>     | <b>7 755 \$</b>        | <b>7 923 \$</b>                                     |
| <b>Solde de la dette (voir le ratio dette/<br/>juste valeur brute<sup>(1)</sup>) [5]<sup>1)</sup></b>                        | <b>2 633 648 \$</b>                             | <b>2 629 423 \$</b>                      | <b>2 625 996 \$</b> | <b>2 614 825 \$</b>   | <b>2 506 648 \$</b>    | <b>2 483 303 \$</b> | <b>2 475 343 \$</b>    | <b>2 468 755 \$</b>                                 |
| <b>Ratio de couverture des intérêts<sup>(1)</sup><br/>{[1]/[2]}</b>                                                          | <b>3,46 x</b>                                   | <b>3,45 x</b>                            | <b>3,22 x</b>       | <b>3,31 x</b>         | <b>3,31 x</b>          | <b>3,47 x</b>       | <b>3,23 x</b>          | <b>3,06 x</b>                                       |
| <b>Ratio de couverture du service<br/>de la dette<sup>(1)</sup> {[1]/([2]+[3])}</b>                                          | <b>2,72 x</b>                                   | <b>2,72 x</b>                            | <b>2,55 x</b>       | <b>2,52 x</b>         | <b>2,50 x</b>          | <b>2,63 x</b>       | <b>2,46 x</b>          | <b>2,36 x</b>                                       |
| <b>Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois<br/>consécutifs<sup>(1)</sup> {[5]/[4]}</b>                                          | <b>7,70 x</b>                                   | <b>7,84 x</b>                            | <b>7,95 x</b>       | <b>7,96 x</b>         | <b>7,72 x</b>          | <b>7,68 x</b>       | <b>7,97 x</b>          | <b>8,03 x</b>                                       |

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

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Profil de la dette

### Emprunts hypothécaires

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

|                                                                             | 30 septembre 2025 | 31 décembre 2024  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                          | 811 862 \$        | 830 622 \$        |
| Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti                        | (2 003)           | (2 692)           |
|                                                                             | 809 859           | 827 930           |
| Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe | (4 387)           | (5 126)           |
| <b>Total des emprunts hypothécaires</b>                                     | <b>805 472 \$</b> | <b>822 804 \$</b> |
| Partie à long terme                                                         | 762 894 \$        | 792 265 \$        |
| Partie courante                                                             | 42 578 \$         | 30 539 \$         |
| Taux d'intérêt moyen pondéré                                                | 4,12 %            | 4,13 %            |
| Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance                                   | 5,1 ans           | 5,8 ans           |

### Billets de premier rang non garantis

Les séries suivantes de billets de premier rang non garantis étaient en circulation au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024 :

|                                                       | Date d'échéance   | Taux d'intérêt<br>effectif | 30 septembre 2025   | 31 décembre 2024    |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 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             | 200 000             |
| Série M                                               | 15 janvier 2032   | 4,73 %                     | 300 000             | 300 000             |
| Charges de financement différées                      |                   |                            | (3 973)             | (4 707)             |
| <b>Total des billets de premier rang non garantis</b> |                   |                            | <b>1 496 027 \$</b> | <b>1 495 293 \$</b> |
| Partie à long terme                                   |                   |                            | 1 297 004 \$        | 1 495 293 \$        |
| Partie courante                                       |                   |                            | 199 023 \$          | — \$                |
| Taux d'intérêt moyen pondéré                          |                   |                            | 4,12 %              | 4,12 %              |
| Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance             |                   |                            | 4,0 ans             | 4,8 ans             |

Aucun versement de capital périodique n'est exigé, la valeur nominale des billets de premier rang non garantis étant entièrement exigible à leurs dates d'échéance respectives.

|                      |                                           |                                    |              |                    |                     |               |                     |                                            |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

## Facilités de crédit

Les montants prélevés sur les facilités de crédit à taux variable au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024 s'établissent comme suit :

|                                                                     | Montant total disponible | Date d'échéance               | Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance | 30 septembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Facilité de crédit renouvelable non garantie                        | 550 000 \$               | 23 décembre 2028              | 3,2 ans                                   | — \$              | — \$             |
| Facilité de crédit à la construction <sup>1)</sup>                  | —                        | 1 <sup>er</sup> décembre 2025 | — an                                      | —                 | 13 447           |
| Facilité de crédit non renouvelable non garantie <sup>2)</sup>      | 50 000                   | 17 janvier 2028               | 2,3 ans                                   | 50 000            | 50 000           |
| Facilité de crédit bilatérale non garantie                          | 130 000                  | 30 juin 2027                  | 1,7 an                                    | 6 000             | —                |
| Facilité de crédit pour entreprise commune II <sup>2)</sup>         | 4 510                    | 7 octobre 2029                | 4,0 ans                                   | 3 570             | 3 520            |
| Charges de financement différées                                    |                          |                               |                                           | (1 328)           | (1 836)          |
| <b>Total des facilités de crédit</b>                                | <b>734 510 \$</b>        |                               | <b>2,3 ans</b>                            | <b>58 242 \$</b>  | <b>65 131 \$</b> |
| Partie à long terme                                                 |                          |                               |                                           | 58 242 \$         | 52 604 \$        |
| Partie courante                                                     |                          |                               |                                           | — \$              | 12 527 \$        |
| Taux d'intérêt moyen pondéré pour les facilités de crédit utilisées |                          |                               |                                           | 4,26 %            | 4,58 %           |

1) La facilité de crédit à la construction a été décomptabilisée au deuxième trimestre de 2025 en raison de la cession du projet d'aménagement de l'immeuble The Marlstone à une coentreprise (voir « Transactions entre parties liées » dans la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion).

2) Le taux d'intérêt de la facilité de crédit est fixe en vertu d'un contrat de swap de taux d'intérêt.

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 composée de facilités de crédit de 53 570 \$ classée dans les emprunts à taux fixe en raison des swaps de taux d'intérêt en cours.

La facilité de crédit non renouvelable non garantie a été affectée à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans l'immeuble résidentiel Davie Street le 15 octobre 2024. Crombie a conclu un swap de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer le taux d'intérêt à 4,19 %.

La facilité de crédit bilatérale non garantie a été modifiée de façon à ce que son échéance soit prorogée au 30 juin 2027. Crombie affecte la facilité de crédit bilatérale aux besoins du fonds de roulement et au financement temporaire des acquisitions et des aménagements.

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 l'autre copropriétaire ont conclu un swap de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer à 5,20 % le taux d'intérêt de la facilité de l'entreprise commune. La facilité de crédit renouvelable de 9 000 \$ est devenue disponible le 11 juillet 2025 lorsqu'un bien immobilier supplémentaire a été donné en garantie.

Les emprunts aux termes de toutes les facilités de crédit peuvent prendre la forme d'une avance au taux préférentiel ou au taux CORRA (Canadian Overnight Repo Rate Average). La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie attribuée par Morningstar DBRS.

Au 30 septembre 2025, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable non garantie s'élevait à environ 550 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 2 685 \$). Crombie respecte toutes les clauses restrictives.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Le tableau ci-dessous présente les calculs relatifs aux clauses restrictives associées à la dette de Crombie, en ce qui concerne les facilités de crédit et les billets non garantis de premier rang :

| Clause restrictive                                | Limite          | 30 septembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Ratio d'endettement total                         | 60 % maximum    | 46,8 %            | 46,3 %           |
| Ratio dette garantie                              | 40 % maximum    | 18,6 %            | 18,6 %           |
| Ratio de couverture du service de la dette totale | 1,5 x minimum   | 2,59 x            | 2,51 x           |
| Ratio des actifs non grevés                       | 1,4 x minimum   | 2,45 x            | 2,33 x           |
| Ratio dette/valeur comptable brute (coût)         | 60 % maximum    | 45,6 %            | 45,7 %           |
| FPAE > distributions                              |                 | 72,8 M\$          | 64,8 M\$         |
| BALIA consolidé/intérêts consolidés               | 1,65:1 minimum  | 3,46:1            | 3,31:1           |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts       | 300 M\$ minimum | 1 849 M\$         | 1 855 M\$        |

Les liquidités de Crombie sont influencées par ses engagements d'emprunt contractuels. Les estimations de ces engagements pour les cinq prochains exercices sont les suivantes :

|                                                                   | Flux de<br>trésorerie<br>contractuels <sup>1)</sup> | Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre |                   |                   |                   |                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                                                                   |                                                     | 2026                                              | 2027              | 2028              | 2029              | 2030              | Par la suite        |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe – capital et intérêts          | 286 367 \$                                          | 57 039 \$                                         | 51 822 \$         | 39 918 \$         | 30 270 \$         | 23 893 \$         | 83 425 \$           |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe – montant à payer à l'échéance | 677 584                                             | 19 894                                            | 88 574            | 227 970           | 65 872            | 33 644            | 241 630             |
| Billets de premier rang non garantis                              | 1 756 148                                           | 261 021                                           | 202 753           | 196 494           | 244 479           | 228 852           | 622 549             |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                 | 129 284                                             | 116 048                                           | 2 525             | 1 366             | 860               | 1 881             | 6 604               |
| Obligations locatives                                             | 87 073                                              | 4 299                                             | 2 430             | 2 176             | 2 041             | 1 936             | 74 191              |
|                                                                   | 2 936 456                                           | 458 301                                           | 348 104           | 467 924           | 343 522           | 290 206           | 1 028 399           |
| Facilités de crédit <sup>2)</sup>                                 | 65 686                                              | 2 605                                             | 8 524             | 50 797            | 186               | 3 574             | —                   |
| <b>Total des paiements estimatifs</b>                             | <b>3 002 142 \$</b>                                 | <b>460 906 \$</b>                                 | <b>356 628 \$</b> | <b>518 721 \$</b> | <b>343 708 \$</b> | <b>293 780 \$</b> | <b>1 028 399 \$</b> |

1) Comprennent le capital et les intérêts, mais ne tiennent pas compte des 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 :

- le financement à court terme garanti et non garanti;
- la réaffectation de capitaux par l'entremise de la cession d'immeubles de placement choisis;
- les 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 disponible.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 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 :

| Périodes de 12 mois<br>se terminant les | Solde des dettes venant à échéance |                                            |                        |                     | En<br>pourcentage<br>du total | Remboursements<br>de capital sur<br>les emprunts<br>hypothécaires | Total des<br>versements<br>requis | En<br>pourcentage<br>du total |
|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                                         | Emprunts<br>hypothécaires          | Billets de<br>premier rang<br>non garantis | Facilités<br>de crédit | Total               |                               |                                                                   |                                   |                               |
| Reste de 2025                           | 7 753 \$                           | — \$                                       | — \$                   | 7 753 \$            | 0,3 %                         | 6 292 \$                                                          | 14 045 \$                         | 0,6 %                         |
| 31 décembre 2026                        | 12 401                             | 200 000                                    | —                      | 212 401             | 9,5 %                         | 24 844                                                            | 237 245                           | 10,0 %                        |
| 31 décembre 2027                        | 281 262                            | 150 000                                    | 6 000                  | 437 262             | 19,5 %                        | 21 726                                                            | 458 988                           | 19,3 %                        |
| 31 décembre 2028                        | 45 234                             | 150 000                                    | 50 000                 | 245 234             | 11,0 %                        | 17 155                                                            | 262 389                           | 11,1 %                        |
| 31 décembre 2029                        | 89 302                             | 200 000                                    | 3 570                  | 292 872             | 13,1 %                        | 13 369                                                            | 306 241                           | 12,9 %                        |
| Par la suite                            | 241 632                            | 800 000                                    | —                      | 1 041 632           | 46,6 %                        | 50 892                                                            | 1 092 524                         | 46,1 %                        |
| <b>Total<sup>1)</sup></b>               | <b>677 584 \$</b>                  | <b>1 500 000 \$</b>                        | <b>59 570 \$</b>       | <b>2 237 154 \$</b> | <b>100,0 %</b>                | <b>134 278 \$</b>                                                 | <b>2 371 432 \$</b>               | <b>100,0 %</b>                |

1) Compte non tenu de l'ajustement de (2 003) \$ de la juste valeur de la dette et des charges de financement différées de (4 387) \$ sur les emprunts hypothécaires, de (1 328) \$ sur les facilités de crédit et de (3 973) \$ sur les billets non garantis [31 décembre 2024 : (2 692) \$, (5 126) \$, (1 836) \$ et (4 707) \$, respectivement].

## Parts en circulation

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a émis 1 244 365 parts de FPI et 881 497 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 circulation au 31 octobre 2025 se détaillait comme suit :

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Parts                                                  | 109 981 877 |
| Parts spéciales comportant droit de vote <sup>1)</sup> | 76 357 625  |

1) Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a émis 76 357 625 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B, qui 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<br>30 septembre |                    |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                    |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                     | 2025                                | 2024 <sup>1)</sup> | Écart           | 2025                                             | 2024 <sup>1)</sup> | Écart             |
| Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :                                                     |                                     |                    |                 |                                                  |                    |                   |
| Activités d'exploitation                                                                            | 79 118 \$                           | 60 919 \$          | 18 199 \$       | 205 815 \$                                       | 176 218 \$         | 29 597 \$         |
| Activités de financement                                                                            | (69 616)                            | (38 516)           | (31 100)        | (172 322)                                        | (129 454)          | (42 868)          |
| Activités d'investissement                                                                          | (7 376)                             | (22 403)           | 15 027          | (38 723)                                         | (46 764)           | 8 041             |
| <b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents<br/>de trésorerie au cours de la période</b> | <b>2 126 \$</b>                     | <b>— \$</b>        | <b>2 126 \$</b> | <b>(5 230) \$</b>                                | <b>— \$</b>        | <b>(5 230) \$</b> |

1) Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et aux activités d'investissement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés auparavant pour tenir compte d'un changement de présentation des coûts préalables à l'aménagement.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Activités d'exploitation

### Pour le trimestre :

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont augmenté en raison surtout de la baisse de 9 783 \$, des ajouts aux incitatifs accordés aux locataires, de l'augmentation de 5 243 \$ du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup> attribuable à l'accroissement des produits tirés des immeubles et de l'augmentation de 1 245 \$ des produits tirés des services de gestion et d'aménagement.

### Pour la période de neuf mois :

En cumul annuel, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ont augmenté en raison principalement de la hausse de 17 835 \$ du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>, attribuable à l'accroissement des produits tirés des immeubles, à la baisse de 10 781 \$ des ajouts aux incitatifs accordés aux locataires et à l'augmentation des produits tirés des services de gestion et d'aménagement de 2 776 \$. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par l'augmentation de 3 975 \$ des frais généraux et frais d'administration découlant principalement de la hausse des salaires et avantages du personnel attribuable aux postes vacants pourvus et de l'accroissement des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts principalement attribuable à la hausse du prix de la part.

## Activités de financement

### Pour le trimestre :

L'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités de financement est principalement attribuable à la diminution de 68 207 \$ des avances sur les facilités de crédit et à la hausse de 5 733 \$ des coûts financiers liés à l'émission nette de billets de premier rang non garantis. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la diminution des remboursements des facilités de crédit de 42 854 \$.

### Pour la période de neuf mois :

Sur neuf mois, l'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités de financement est principalement attribuable à l'émission de 200 000 \$ de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024, alors qu'aucune émission n'a été effectuée en 2025, et des avances sur les facilités de crédit moins élevées de 130 833 \$. L'émission de créances hypothécaires de 32 967 \$ au cours de l'exercice précédent, alors qu'aucune émission n'a été effectuée en 2025 et les coûts financiers accrus de 5 459 \$ liés à l'émission nette de billets de premier rang non garantis effectuée en 2024 expliquent également l'augmentation des flux de trésorerie affectés aux activités de financement. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la diminution des remboursements des facilités de crédit de 240 945 \$ et la diminution des remboursements d'emprunts hypothécaires de 85 615 \$.

## Activités d'investissement

### Pour le trimestre :

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement résulte principalement de la diminution des ajouts aux immeubles de placement de 11 217 \$ et de la baisse des acquisitions d'immeubles de placement de 3 838 \$.

### Pour la période de neuf mois :

La diminution des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement résulte principalement de la hausse des produits sur la cession d'immeubles de placement de 20 048 \$, de la hausse des distributions des coentreprises de 7 759 \$, des ajouts moins élevés aux immeubles de placement de 7 585 \$ et de la diminution des apports aux coentreprises de 1 674 \$. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par des avances sur les billets à recevoir de parties liées de 16 501 \$, l'augmentation des acquisitions d'immeubles de placement de 7 288 \$ et des ajouts plus élevés aux coûts des travaux préparatoires à l'aménagement de 5 513 \$.

## 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.

|                      |                                           |                                    |              |                    |                     |               |                     |                                            |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| REVUE DU PORTFEUILLE | REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION | REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION DU CAPITAL | GESTION DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES INFORMATIONS | MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR |
|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences relatives au financement hypothécaire. Au 30 septembre 2025, Crombie détenait des lettres de crédit en cours pour un total de 2 685 \$ (5 198 \$ au 31 décembre 2024) 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 septembre 2025, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 102 314 \$ (259 087 \$ au 31 décembre 2024), dont une somme de 72 010 \$ (197 329 \$ au 31 décembre 2024) a été réglée. Ces contrats comprennent des contrats signés au titre de coentreprises selon le pourcentage de participation de Crombie.

Crombie s'est engagé à financer une tranche de 37 926 \$ (37 926 \$ au 31 décembre 2024) des coûts d'aménagement à la société en commandite 1700 East Broadway Limited Partnership, dont un montant de 1 128 \$ était financé au 30 septembre 2025 (719 \$ au 31 décembre 2024).

Crombie garantit intégralement les emprunts hypothécaires relatifs à des immeubles classés comme des entreprises communes qu'il ne détient pas en propriété exclusive. Ces emprunts hypothécaires sont garantis par des charges spécifiques grevant les immeubles. Au 30 septembre 2025, Crombie avait fourni des garanties d'environ 25 352 \$ (26 655 \$ au 31 décembre 2024) 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 2,5 ans (3,3 ans au 31 décembre 2024).

Crombie et ses partenaires ont fourni des garanties conjointes et solidaires sur la totalité des emprunts hypothécaires en cours pour les coentreprises suivantes : 256 486 \$ pour Bronte Village Limited Partnership (241 718 \$ au 31 décembre 2024) et 3 066 \$ pour 140 CPN Limited (3 121 \$ au 31 décembre 2024), qui sont garanties par les immeubles productifs liés aux emprunts hypothécaires. Crombie et son partenaire ont fourni des garanties conjointes et solidaires sur la totalité des emprunts en cours pour The Marlstone Limited Partnership, soit 44 788 \$ (néant au 31 décembre 2024), qui sont garantis par les immeubles liés aux emprunts. Crombie et ses partenaires ont fourni des garanties conjointes et solidaires sur la totalité des emprunts en cours pour les coentreprises suivantes : 22 300 \$ pour 1700 East Broadway Limited Partnership (20 500 \$ au 31 décembre 2024), 18 061 \$ pour 4440 Hastings Limited Partnership (néant au 31 décembre 2024) et 25 490 \$ pour 2733 West Broadway Limited Partnership (néant au 31 décembre 2024). Crombie tient compte de sa quote-part de 50 % du solde de la dette liée à ces coentreprises dans ses mesures de la dette.

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.

Crombie garantit actuellement la totalité d'un bail foncier pendant toute sa durée (y compris les périodes de prolongation) pour un immeuble qu'il ne possède plus. Pour réduire au minimum les risques futurs de Crombie, l'acquéreur a fourni à Crombie une garantie identique et, à titre de garantie supplémentaire, Crombie a établi une hypothèque sur dépôt de titres, qui porte sur le titre de l'ancien bien immobilier.

## Instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier s'entend du 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 l'actif ou le passif, directement ou indirectement.
- Niveau 3 – données d'entrée non observables pour l'actif ou le passif.

Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 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 ci-après, la valeur comptable de ces instruments se rapprochait de leur juste valeur à la date de clôture :

- trésorerie et équivalents de trésorerie;
- créances;
- fournisseurs et autres créditeurs.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

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 suivant résume la juste valeur estimative des autres instruments financiers dont la juste valeur est différente de la valeur comptable :

|                                      | 30 septembre 2025   |                     | 31 décembre 2024    |                     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                      | Juste<br>valeur     | Valeur<br>comptable | Juste<br>valeur     | Valeur<br>comptable |
| <b>Passifs financiers</b>            |                     |                     |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe   | 812 526 \$          | 805 472 \$          | 814 111 \$          | 822 804 \$          |
| Facilités de crédit                  | 59 570              | 58 242              | 66 967              | 65 131              |
| Billets de premier rang non garantis | 1 518 691           | 1 496 027           | 1 496 790           | 1 495 293           |
| <b>Total des passifs financiers</b>  | <b>2 390 787 \$</b> | <b>2 359 741 \$</b> | <b>2 377 868 \$</b> | <b>2 383 228 \$</b> |

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires à taux fixe, des facilités de crédit et des billets de premier rang non garantis a été estimée au moyen de données d'entrée de niveau 2.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 8. GESTION DES RISQUES

### Cadre de gestion des risques

La direction de Crombie est confiée au conseil des fiduciaires, sous réserve des dispositions des lois applicables et de la déclaration de fiducie. Le conseil des fiduciaires assume la responsabilité explicite de gérance de Crombie, 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 de Crombie. 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.

Outre la description plus complète de l'analyse des risques de Crombie présentée à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel de 2024 de Crombie et à la rubrique « Risks » de la notice annuelle de 2024 de Crombie (en anglais seulement), disponibles à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca), les paragraphes qui suivent décrivent plus particulièrement certains risques auxquels Crombie était exposé au 30 septembre 2025.

#### Risque lié aux partenariats

Depuis la publication de sa notice annuelle de 2024, Crombie a conclu d'autres accords de partenariat avec des entités tierces. Bien que ces nouveaux accords ne modifient pas le profil de risque sous-jacent, ils sont décrits ci-dessous.

Le 10 avril 2025, Crombie a vendu une participation de 50 % dans le projet d'aménagement The Marlstone à Halifax, en Nouvelle-Écosse, et a conclu un accord d'entreprise commune avec Montez Corporation en vue d'achever et d'exploiter le projet d'aménagement résidentiel. À la même date, Crombie a conclu deux autres partenariats de coentreprise avec Montez Corporation pour faire avancer le processus d'autorisation de zonage de deux projets résidentiels à Halifax, en Nouvelle-Écosse : Barrington Street (Harbourview Property Development Limited Partnership) et Brunswick Place (Beacon Developments Limited Partnership). Crombie est le gestionnaire de l'aménagement, de la construction et de la location pour le compte des partenariats.

Le 28 avril 2025 et le 6 mai 2025, Crombie a formé deux partenariats de coentreprise avec Wesgroup Properties dans le but de faire avancer le processus d'obtention des autorisations à Hastings et West Broadway, deux projets résidentiels à vocation mixte à Vancouver, en Colombie-Britannique. Les immeubles n'ont pas été transférés aux coentreprises. Parallèlement à ces transactions, Wesgroup Properties a fait l'acquisition de la participation de 50 % d'Empire dans Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership et Lynn Valley Limited Partnership. Crombie a conservé une participation de 50 % dans chacun de ces partenariats de coentreprise. Wesgroup Properties et Crombie assumeront tous deux la gestion de l'aménagement pour les partenariats.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces aménagements, se reporter aux rubriques « Aménagements » et « Coentreprises » du présent rapport de gestion.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

### Confiance accordée au personnel clé

La direction de Crombie compte sur les services de certains membres clés du personnel. La perte de l'une de ces personnes clés pourrait avoir une incidence défavorable sur Crombie et sur sa situation financière. Crombie n'a pas souscrit d'assurance sur l'une ou l'autre de ses personnes clés.

Au cours de l'exercice, Crombie a connu des changements au sein de son équipe de direction, notamment le départ à la retraite et le remplacement de son directeur des affaires juridiques et secrétaire général, ainsi que le départ de sa première vice-présidente, Ressources humaines et culture d'entreprise au deuxième trimestre. Bien que le processus de recrutement pour pourvoir le poste de premier vice-président général ait été enclenché, rien ne garantit que ces changements n'aient pas d'incidence négative sur la situation financière de Crombie, indépendamment des coûts de transition du personnel déjà mentionnés.

### Relation importante

Au 30 septembre 2025, 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 60,5 % (58,9 % au 30 septembre 2024) du LMA et 55,9 % (55,8 % au 30 septembre 2024) 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<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Gestion des risques financiers

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

### Risque de crédit

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Description du risque</b> | <p>Le risque de crédit découle 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 net tiré des immeubles(*) sont apportés à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.</p> <p>Il existe également un risque de crédit lié aux partenaires des entreprises communes, aux contrats de swap de taux d'intérêt et au crédit accordé par le biais d'un financement par le vendeur en cas de défaut de remboursement du financement par les emprunteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Gestion du risque</b>     | <p>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 diversifie encore davantage son portefeuille.</p> <p>Pour évaluer la concentration de locataires, Crombie tient compte du LMA et du total des produits tirés des immeubles qui proviennent des principaux locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le plus important locataire de Crombie, à savoir Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire), représente 60,5 % (58,9 % au 30 septembre 2024) du LMA. Aucun autre locataire ne représente plus de 2,5 % (2,4 % au 30 septembre 2024) du LMA de Crombie;</li> <li>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'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 204 920 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (194 886 \$ au 30 septembre 2024) provenant de Sobeys et d'autres filiales d'Empire;</li> <li>au cours des cinq prochains exercices, des baux représentant au plus 7,8 % (7,6 % au 30 septembre 2024) de la superficie locative brute de Crombie expireront au cours d'un exercice donné.</li> </ul> <p>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 est habituellement négligeable. 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.</p> <p>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 des discussions en cours avec les locataires.</p> <p>Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a inscrit un recouvrement pour créances douteuses de (167) \$ [recouvrement de (12) \$ au 30 septembre 2024].</p> <p>Au 30 septembre 2025, le solde des créances et celui de la provision pour créances douteuses s'établissaient respectivement à 20 887 \$ et à (1 294) \$ [respectivement 21 838 \$ et (1 472) \$ au 31 décembre 2024].</p> <p>Crombie gère son risque résiduel dans ses immeubles de placement au moyen de programmes actifs 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.</p> <p>Crombie atténue le risque lié au financement au moyen de partenariats d'entreprises communes, de contrats de swap de taux d'intérêt et de financement par le vendeur en obtenant des garanties des emprunteurs lorsque cela est nécessaire.</p> |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Risque de liquidité

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Description du risque</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Gestion du risque</b>     | <p>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 des facilités de crédit sont plus que suffisants pour prendre en charge les passifs courants. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour assurer le service des 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 remboursements de la dette que doit effectuer Crombie sont principalement financés au moyen 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 d'emprunt et des capitaux propres et de redéploiement des capitaux tirés de cessions d'immeubles.</p> <p>Il existe un risque que les marchés des capitaux d'emprunt ne permettent pas de refinancer la dette venant à échéance, ou qu'ils ne le permettent pas selon des modalités acceptables pour Crombie. Crombie cherche à atténuer ce risque en échelonnant 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.</p> <p>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 septembre 2025, la notation accordée à Crombie par Morningstar DBRS pour les billets de premier rang non garantis en cours était « BBB » avec une tendance « stable ».</p> <p>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 « Risk Factors » de la notice annuelle de 2024 de Crombie (en anglais seulement). 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.</p> <p>L'accès à la facilité de crédit renouvelable non garantie de 550 000 \$ est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours.</p> <p>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.</p> |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 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                              | <p>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, appelée l'écart de swap, qui reflète le risque lié à la négociation 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 contrebalancée en partie 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 contrebalancée en partie 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.</p> <p>Les tableaux suivants présentent un sommaire des instruments financiers de Crombie qui sont couverts :</p> <table><tr><th colspan="10">Au 30 septembre 2025</th></tr><tr><th>Type de couverture</th><th>Date d'échéance</th><th>Taux d'intérêt fixe</th><th>Efficacité de la couverture</th><th>Notionnel de l'instrument de couverture<sup>1)</sup></th><th>Juste valeur de l'instrument de couverture<sup>1)</sup></th></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie<sup>2)</sup></td><td>1<sup>er</sup> mars 2029</td><td>3,15 %</td><td>100 %</td><td>50 485 \$</td><td>762 \$</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie<sup>3)</sup></td><td>7 oct. 2029</td><td>5,20 %</td><td>100 %</td><td>3 570</td><td>(90)</td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie<sup>3)</sup></td><td>15 oct. 2029</td><td>4,19 %</td><td>— %</td><td>50 000</td><td>(931)</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>104 055 \$</td><td>(259) \$</td></tr></table> <p>1) Montants présentés selon le pourcentage de participation de Crombie.<br/>2) Montants pris en compte dans les participations dans des coentreprises dans les états financiers de Crombie.<br/>3) Montants pris en compte dans les fournisseurs et autres créditeurs dans les états financiers de Crombie.</p> <table><tr><th colspan="6">Trimestre clos le 30 septembre 2025</th><th colspan="4">Période de neuf mois close le 30 septembre 2025</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 global<sup>1)</sup></th><th>Couverture comptabilisée à l'état du résultat global</th><th></th><th>Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global<sup>1)</sup></th><th>Couverture comptabilisée à l'état du résultat global</th><th></th><th></th></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>1<sup>er</sup> mars 2029</td><td>3,15 %</td><td>(278) \$</td><td>— \$</td><td></td><td>(761) \$</td><td>— \$</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>7 oct. 2029</td><td>5,20 %</td><td>(13)</td><td>—</td><td></td><td>(27)</td><td>—</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Couverture de flux de trésorerie</td><td>15 oct. 2029</td><td>4,19 %</td><td>—</td><td>(204)</td><td></td><td>—</td><td>(448)</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>(291) \$</td><td>(204) \$</td><td>(788) \$</td><td>(448) \$</td><td colspan="2"></td></tr></table> <p>1) Montants présentés selon le pourcentage de participation de Crombie.</p> |                     |                                                                                                                               |                                                       |                                                          |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  | Au 30 septembre 2025 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Type de couverture | Date d'échéance | Taux d'intérêt fixe | Efficacité de la couverture | Notionnel de l'instrument de couverture <sup>1)</sup> | Juste valeur de l'instrument de couverture <sup>1)</sup> | Couverture de flux de trésorerie <sup>2)</sup> | 1 <sup>er</sup> mars 2029 | 3,15 % | 100 % | 50 485 \$ | 762 \$ | Couverture de flux de trésorerie <sup>3)</sup> | 7 oct. 2029 | 5,20 % | 100 % | 3 570 | (90) | Couverture de flux de trésorerie <sup>3)</sup> | 15 oct. 2029 | 4,19 % | — % | 50 000 | (931) |  |  |  |  | 104 055 \$ | (259) \$ | Trimestre clos le 30 septembre 2025 |  |  |  |  |  | Période de neuf mois close le 30 septembre 2025 |  |  |  | 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 <sup>1)</sup> | Couverture comptabilisée à l'état du résultat global |  | Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global <sup>1)</sup> | Couverture comptabilisée à l'état du résultat global |  |  | Couverture de flux de trésorerie | 1 <sup>er</sup> mars 2029 | 3,15 % | (278) \$ | — \$ |  | (761) \$ | — \$ |  |  | Couverture de flux de trésorerie | 7 oct. 2029 | 5,20 % | (13) | — |  | (27) | — |  |  | Couverture de flux de trésorerie | 15 oct. 2029 | 4,19 % | — | (204) |  | — | (448) |  |  |  |  |  |  | (291) \$ | (204) \$ | (788) \$ | (448) \$ |  |  |
| Au 30 septembre 2025                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                               |                                                       |                                                          |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Type de couverture                             | Date d'échéance                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Taux d'intérêt fixe | Efficacité de la couverture                                                                                                   | Notionnel de l'instrument de couverture <sup>1)</sup> | Juste valeur de l'instrument de couverture <sup>1)</sup> |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Couverture de flux de trésorerie <sup>2)</sup> | 1 <sup>er</sup> mars 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3,15 %              | 100 %                                                                                                                         | 50 485 \$                                             | 762 \$                                                   |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Couverture de flux de trésorerie <sup>3)</sup> | 7 oct. 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5,20 %              | 100 %                                                                                                                         | 3 570                                                 | (90)                                                     |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Couverture de flux de trésorerie <sup>3)</sup> | 15 oct. 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,19 %              | — %                                                                                                                           | 50 000                                                | (931)                                                    |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                               | 104 055 \$                                            | (259) \$                                                 |                                                                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Trimestre clos le 30 septembre 2025            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                               |                                                       |                                                          | Période de neuf mois close le 30 septembre 2025                                                                               |                                                      |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| 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 <sup>1)</sup> | Couverture comptabilisée à l'état du résultat global  |                                                          | Variation du profit (de la perte) sur la juste valeur comptabilisée dans les autres éléments du résultat global <sup>1)</sup> | Couverture comptabilisée à l'état du résultat global |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Couverture de flux de trésorerie               | 1 <sup>er</sup> mars 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3,15 %              | (278) \$                                                                                                                      | — \$                                                  |                                                          | (761) \$                                                                                                                      | — \$                                                 |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Couverture de flux de trésorerie               | 7 oct. 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5,20 %              | (13)                                                                                                                          | —                                                     |                                                          | (27)                                                                                                                          | —                                                    |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
| Couverture de flux de trésorerie               | 15 oct. 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,19 %              | —                                                                                                                             | (204)                                                 |                                                          | —                                                                                                                             | (448)                                                |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                               | (291) \$                                              | (204) \$                                                 | (788) \$                                                                                                                      | (448) \$                                             |  |  |  |                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                    |                 |                     |                             |                                                       |                                                          |                                                |                           |        |       |           |        |                                                |             |        |       |       |      |                                                |              |        |     |        |       |  |  |  |  |            |          |                                     |  |  |  |  |  |                                                 |  |  |  |                    |                 |                     |                                                                                                                               |                                                      |  |                                                                                                                               |                                                      |  |  |                                  |                           |        |          |      |  |          |      |  |  |                                  |             |        |      |   |  |      |   |  |  |                                  |              |        |   |       |  |   |       |  |  |  |  |  |  |          |          |          |          |  |  |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Gestion du risque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Une variation des taux d'intérêt n'aurait actuellement aucune incidence significative sur le résultat d'exploitation de Crombie, car tous les soldes de la dette à taux variable, à l'exception de la facilité de crédit bilatérale non garantie, ont été couverts par des swaps de taux d'intérêt. Les tableaux suivants présentent l'incidence de certaines variations des taux d'intérêt sur les autres éléments du résultat global et l'actif net attribuable aux porteurs de parts : |          |                |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Au 30 septembre 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur la quote-part des contrats de swaps de taux d'intérêt revenant à Crombie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | Hausse du taux | Baisse du taux |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | 882 \$         | (882) \$       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | 1 767 \$       | (1 767) \$     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | 2 646 \$       | (2 646) \$     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Au 30 septembre 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence sur la diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur les contrats de swap de taux d'intérêt non désignés comme couvertures                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | Hausse du taux | Baisse du taux |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | 951 \$         | (972) \$       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | 1 881 \$       | (1 966) \$     |
| Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2 790 \$ | (2 983) \$     |                |
| Au 30 septembre 2025 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                |                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 5,1 ans (5,8 ans au 31 décembre 2024);</li><li>la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis à taux fixe de Crombie était de 4,0 ans (4,8 ans au 31 décembre 2024);</li><li>Crombie disposait d'une facilité de crédit renouvelable non garantie à taux variable pouvant atteindre 550 000 \$, dont le solde/la somme prélevée s'élevait à néant et sur laquelle il peut prélever jusqu'à 547 315 \$ (31 décembre 2024 : 544 802 \$, dont le solde/la somme prélevée s'élevait à néant) après déduction des lettres de crédit en cours;</li><li>Crombie disposait d'une facilité de crédit non renouvelable non garantie à taux fixe d'un montant maximal de 50 000 \$ dont le solde était de 50 000 \$ (50 000 \$ au 31 décembre 2024);</li><li>Crombie disposait 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 6 000 \$ (au 31 décembre 2024, le solde/la somme prélevée s'élevait à néant);</li><li>Crombie disposait d'une facilité de crédit pour entreprise commune à taux fixe, la part de Crombie pouvant atteindre 4 510 \$ (3 520 \$ au 31 décembre 2024), dont le solde s'élevait à 3 570 \$ (3 520 \$ au 31 décembre 2024);</li><li>Crombie avait des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 53 570 \$ (53 520 \$ au 31 décembre 2024) 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 50 485 \$ (quote-part revenant à Crombie) (51 206 \$ au 31 décembre 2024);</li><li>Crombie disposait 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 98 588 \$, dont le solde était de 55 332 \$ (quote-part revenant à Crombie) (10 250 \$ au 31 décembre 2024).</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                |                |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 9. COENTREPRISES

Au 30 septembre 2025, Crombie détenait des participations partielles dans 12 coentreprises, dont 4 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 donc pas inclus dans certaines données financières, dont le résultat net tiré des immeubles<sup>(\*)</sup>, le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup> et le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie<sup>(\*)</sup>, 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. (Voir 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<sup>(\*)</sup>.

### Sommaire des coentreprises

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

|                                                          | Coentrepreneur               | 30 septembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|
| Bronte Village Limited Partnership                       | PrinceDev Inc.               | 50,0 %            | 50,0 %           |
| The Duke Limited Partnership                             | PrinceDev Inc.               | 50,0 %            | 50,0 %           |
| Penhorn Residential Holdings Limited Partnership         | Clayton Developments Limited | 50,0 %            | 50,0 %           |
| 140 CPN Limited                                          | Pocnic Realty Advisors Inc.  | 50,0 %            | 50,0 %           |
| 1700 East Broadway Limited Partnership                   | Westbank Corp.               | 50,0 %            | 50,0 %           |
| Lynn Valley Limited Partnership                          | Wesgroup Properties          | 50,0 %            | 50,0 %           |
| Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership | Wesgroup Properties          | 50,0 %            | 50,0 %           |
| 2733 West Broadway Limited Partnership                   | Wesgroup Properties          | 50,0 %            | — %              |
| 4440 Hastings Limited Partnership                        | Wesgroup Properties          | 50,0 %            | — %              |
| The Marlstone Limited Partnership                        | Montez Corporation           | 50,0 %            | — %              |
| Beacon Developments Limited Partnership                  | Montez Corporation           | 50,0 %            | — %              |
| Harbourview Property Development Limited Partnership     | Montez Corporation           | 50,0 %            | — %              |

#### 1600 Davie Limited Partnership

Davie Street est un immeuble à vocation mixte résidentielle et commerciale composé de 330 appartements locatifs et d'une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. En octobre 2024, Crombie s'est porté acquéreur de la participation de 50 % restante dans la coentreprise Davie Limited Partnership. Avant l'acquisition, Crombie conservait en propriété exclusive la SLB commerciale, dont le locataire pilier est un supermarché Safeway de 44 500 pieds carrés, tandis que la coentreprise demeurait propriétaire des 330 unités résidentielles. Les résultats de l'immeuble résidentiel sont désormais entièrement consolidés avec ceux de Crombie.

#### Bronte Village Limited Partnership

The Village at Bronte Harbour 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 d'une SLB commerciale de 55 000 pieds carrés dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation et qui est détenue par la coentreprise.

#### 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 et une superficie de 25 000 pieds carrés à vocation commerciale pouvant être louée à un locataire pilier qui est détenue par la coentreprise.

#### 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 de façon à rendre possible l'aménagement de logements multifamiliaux. Les demandes d'autorisation et les ententes visant l'aménagement ont été approuvées en juin 2022, toutes les parcelles de terrain ont été vendues par la suite et le reste du 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.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

### 1700 East Broadway Limited Partnership

Le East Broadway (Broadway et Commercial) est un projet d'aménagement à vocation mixte important situé à Vancouver, en Colombie-Britannique, à l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. L'aménagement proposé comprendra plus de 1 000 logements locatifs (dont 10 % seront subventionnés), 32 000 pieds carrés d'espace public, des petits commerces, un magasin d'alimentation et une garderie. La coentreprise a reçu l'approbation du conseil municipal pour la demande de changement de zonage le 10 juin 2025, ce qui constitue une étape importante du processus d'autorisation de zonage du projet. La coentreprise sera propriétaire de la composante résidentielle, tandis que Crombie sera propriétaire exclusif de la composante commerciale.

### Lynn Valley Limited Partnership

Lynn Valley est un projet de réaménagement à vocation mixte situé à North Vancouver, en Colombie-Britannique. La coentreprise est en train d'évaluer la conception du projet afin de s'assurer qu'il est conforme aux nouvelles politiques municipales et provinciales avant de présenter une demande de zonage officielle.

### Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership

Kingsway & Tyne est un projet de réaménagement à vocation mixte situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. La coentreprise travaille actuellement à l'élaboration d'un concept préliminaire et au contrôle préalable pour étayer une demande de changement de zonage.

### 2733 West Broadway Limited Partnership

West Broadway est un projet de réaménagement à vocation mixte situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. La coentreprise travaille actuellement à l'élaboration d'un concept préliminaire et au contrôle préalable pour étayer une demande de changement de zonage.

### 4440 Hastings Limited Partnership

Hastings est un projet de réaménagement à vocation mixte situé à Burnaby, en Colombie-Britannique. La coentreprise travaille actuellement à l'élaboration d'un concept préliminaire et au contrôle préalable pour étayer une demande de changement de zonage.

### The Marlstone Limited Partnership

The Marlstone est un projet d'aménagement d'immeuble résidentiel situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Il est composé de 291 logements locatifs. La construction est en cours et le projet devrait être achevé au premier semestre de 2026.

### Beacon Developments Limited Partnership

Beacon est un projet de réaménagement à vocation mixte situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse. La coentreprise travaille actuellement à l'élaboration d'un concept préliminaire et au contrôle préalable pour étayer le dossier de demande de changement de zonage de l'emplacement.

### Harbourview Property Development Limited Partnership

Harbourview est un projet de réaménagement à vocation mixte situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse. La coentreprise travaille actuellement à l'élaboration d'un concept préliminaire et au contrôle préalable pour étayer le dossier de demande de changement de zonage de l'emplacement.

## Performance financière

|                                                         | Trimestres clos les |            |          |        |            |                   |            |          |        |                      |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------|--------|------------|-------------------|------------|----------|--------|----------------------|
|                                                         | 30 septembre 2025   |            |          |        |            | 30 septembre 2024 |            |          |        |                      |
|                                                         | Davie LP            | Bronte LP  | Duke LP  | Autres | Total      | Davie LP          | Bronte LP  | Duke LP  | Autres | Écart                |
| Produits tirés des immeubles                            | — \$                | 4 775 \$   | 2 474 \$ | 141 \$ | 7 390 \$   | 3 207 \$          | 4 895 \$   | 2 347 \$ | 202 \$ | 10 651 \$ (3 261) \$ |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles              | —                   | (1 941)    | (878)    | (57)   | (2 876)    | (839)             | (1 844)    | (865)    | (82)   | (3 630) 754          |
| Résultat net tiré des immeubles <sup>(1)</sup>          | —                   | 2 834      | 1 596    | 84     | 4 514      | 2 368             | 3 051      | 1 482    | 120    | 7 021 (2 507)        |
| Frais généraux et frais d'administration                | —                   | 35         | (6)      | (6)    | 23         | (40)              | (123)      | (4)      | (54)   | (221) 244            |
| Dotation aux amortissements                             | —                   | (1 090)    | (477)    | (14)   | (1 581)    | (687)             | (1 089)    | (476)    | (14)   | (2 266) 685          |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation  | —                   | (3 167)    | (802)    | (25)   | (3 994)    | (1 620)           | (3 009)    | (812)    | (11)   | (5 452) 1 458        |
| Résultat net                                            | — \$                | (1 388) \$ | 311 \$   | 39 \$  | (1 038) \$ | 21 \$             | (1 170) \$ | 190 \$   | 41 \$  | (918) \$ (120) \$    |
| Apport aux FPAE <sup>(1)</sup> de Crombie <sup>1)</sup> | — \$                | (84) \$    | 406 \$   | 27 \$  | 349 \$     | 343 \$            | 26 \$      | 346 \$   | 28 \$  | 743 \$ (394) \$      |

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

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                                              | Périodes de neuf mois closes les |                   |                 |              |                   |                   |                   |                 |               |                   |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|-----------------|
|                                                              | 30 septembre 2025                |                   |                 |              |                   | 30 septembre 2024 |                   |                 |               |                   |                 |
|                                                              | Davie LP                         | Bronte LP         | Duke LP         | Autres       | Total             | Davie LP          | Bronte LP         | Duke LP         | Autres        | Total             | Écart           |
| Produits tirés des immeubles                                 | — \$                             | 14 079 \$         | 7 437 \$        | 373 \$       | 21 889 \$         | 9 515 \$          | 13 770 \$         | 7 049 \$        | 575 \$        | 30 909 \$         | (9 020) \$      |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                   | —                                | (5 496)           | (2 650)         | (215)        | (8 361)           | (2 157)           | (4 705)           | (2 530)         | (207)         | (9 599)           | 1 238           |
| Résultat net tiré des immeubles <sup>(1)</sup>               | —                                | 8 583             | 4 787           | 158          | 13 528            | 7 358             | 9 065             | 4 519           | 368           | 21 310            | (7 782)         |
| Frais généraux et frais d'administration                     | —                                | (69)              | (51)            | (20)         | (140)             | (134)             | (171)             | (48)            | (107)         | (460)             | 320             |
| Dotation aux amortissements                                  | —                                | (3 265)           | (1 430)         | (42)         | (4 737)           | (2 149)           | (3 337)           | (1 432)         | (42)          | (6 960)           | 2 223           |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation       | —                                | (9 451)           | (2 432)         | (66)         | (11 949)          | (4 529)           | (9 999)           | (2 461)         | (35)          | (17 024)          | 5 075           |
| <b>Résultat net</b>                                          | <b>— \$</b>                      | <b>(4 202) \$</b> | <b>874 \$</b>   | <b>30 \$</b> | <b>(3 298) \$</b> | <b>546 \$</b>     | <b>(4 442) \$</b> | <b>578 \$</b>   | <b>184 \$</b> | <b>(3 134) \$</b> | <b>(164) \$</b> |
| <b>Apport aux FPAE<sup>(1)</sup> de Crombie<sup>1)</sup></b> | <b>— \$</b>                      | <b>(275) \$</b>   | <b>1 188 \$</b> | <b>37 \$</b> | <b>950 \$</b>     | <b>1 074 \$</b>   | <b>(362) \$</b>   | <b>1 042 \$</b> | <b>113 \$</b> | <b>1 867 \$</b>   | <b>(917) \$</b> |

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

#### Pour le trimestre :

La perte nette s'est creusée de 120 \$ par rapport au troisième trimestre de 2024 en raison principalement de l'augmentation des charges d'exploitation de 97 \$ pour The Village at Bronte Harbour et de coûts de financement supplémentaires de 158 \$ découlant d'un emprunt hypothécaire sur l'immeuble commercial, facteur contrebalancé par la hausse de 127 \$ des produits tirés des loyers pour Le Duke.

#### Pour la période de neuf mois :

La perte nette s'est creusée de 164 \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de l'acquisition par Crombie de la participation de 50 % restante dans Davie Limited Partnership et de l'augmentation de 791 \$ des charges d'exploitation pour The Village at Bronte Harbour, facteurs contrebalancés par la baisse des charges financières de 548 \$ pour The Village at Bronte Harbour du fait du financement de la SCHL mis en place en 2024.

|                                                                                             | Trimestres clos les |                 |                 |                   |                 |                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                             | 30 septembre 2025   |                 |                 | 30 septembre 2024 |                 |                 |                   |
|                                                                                             | Commercial          | Résidentiel     | Total           | Commercial        | Résidentiel     | Total           | Écart             |
| Résultat net tiré des immeubles <sup>(1)</sup>                                              | 566 \$              | 3 948 \$        | 4 514 \$        | 557 \$            | 6 464 \$        | 7 021 \$        | (2 507) \$        |
| Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie                    | (33)                | —               | (33)            | (19)              | 97              | 78              | (111)             |
| Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie | 154                 | —               | 154             | 158               | —               | 158             | (4)               |
| <b>REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(1)</sup></b>             | <b>687 \$</b>       | <b>3 948 \$</b> | <b>4 635 \$</b> | <b>696 \$</b>     | <b>6 561 \$</b> | <b>7 257 \$</b> | <b>(2 622) \$</b> |

|                                                                                             | Périodes de neuf mois closes les |                  |                  |                   |                  |                  |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                             | 30 septembre 2025                |                  |                  | 30 septembre 2024 |                  |                  |                   |
|                                                                                             | Commercial                       | Résidentiel      | Total            | Commercial        | Résidentiel      | Total            | Écart             |
| Résultat net tiré des immeubles <sup>(1)</sup>                                              | 1 585 \$                         | 11 943 \$        | 13 528 \$        | 1 677 \$          | 19 633 \$        | 21 310 \$        | (7 782) \$        |
| Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie                    | (64)                             | 24               | (40)             | (100)             | 410              | 310              | (350)             |
| Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie | 461                              | —                | 461              | 454               | —                | 454              | 7                 |
| <b>REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie<sup>(1)</sup></b>             | <b>1 982 \$</b>                  | <b>11 967 \$</b> | <b>13 949 \$</b> | <b>2 031 \$</b>   | <b>20 043 \$</b> | <b>22 074 \$</b> | <b>(8 125) \$</b> |

#### Pour le trimestre :

Le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 2 622 \$ par rapport au troisième trimestre de 2024 en raison principalement de l'acquisition par Crombie de la participation de 50 % restante dans Davie Street au quatrième trimestre de 2024, dont les résultats sont à présent complètement consolidés avec ceux de Crombie.

#### Pour la période de neuf mois :

Depuis le début de l'exercice, le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 8 125 \$ par rapport à la même période de 2024, en raison surtout de l'acquisition de Davie Street au quatrième trimestre de 2024 et de l'augmentation des charges d'exploitation du projet The Village at Bronte Harbour sur les neuf premiers mois de 2025.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## 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  |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>30 septembre 2025</b> | <b>636 000 \$</b> | <b>531 526 \$</b> |
| <b>31 décembre 2024</b>  | <b>570 000 \$</b> | <b>401 569 \$</b> |

La juste valeur présentée dans ce sommaire rend compte de la juste valeur des immeubles au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble productif ou en tant qu'immeuble en cours d'aménagement. Comme les immeubles sont préparés en vue de leur réaménagement, Crombie évalue également les progrès réalisés à chaque immeuble jusqu'à l'obtention des autorisations pour déterminer sa juste valeur. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée être égale au coût, majoré de toute juste valeur supplémentaire comptabilisée par le biais de titres de propriété, jusqu'à ce que l'immeuble soit substantiellement achevé. Au 30 septembre 2025, les immeubles détenus par les sociétés en commandite 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 septembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Taux de capitalisation moyen pondéré | 4,29 %            | 4,27 %           |

### Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de Crombie

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2025 et du résultat d'exploitation net à cette date entraînerait une variation correspondante de la juste valeur des immeubles de placement comme indiqué ci-dessous :

| Variation du taux<br>de capitalisation | Variation du résultat d'exploitation net |             |             |             |             |             |             |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                        | (1 500) \$                               | (1 000) \$  | (500) \$    | — \$        | 500 \$      | 1 000 \$    | 1 500 \$    |
| (0,75) %                               | 66 000 \$                                | 78 000 \$   | 89 000 \$   | 101 000 \$  | 113 000 \$  | 124 000 \$  | 136 000 \$  |
| (0,50) %                               | 29 000 \$                                | 41 000 \$   | 52 000 \$   | 64 000 \$   | 76 000 \$   | 87 000 \$   | 99 000 \$   |
| (0,25) %                               | (3 000) \$                               | 9 000 \$    | 20 000 \$   | 32 000 \$   | 44 000 \$   | 55 000 \$   | 67 000 \$   |
| — %                                    | (35 000) \$                              | (23 000) \$ | (12 000) \$ | — \$        | 12 000 \$   | 23 000 \$   | 35 000 \$   |
| 0,25 %                                 | (56 000) \$                              | (44 000) \$ | (33 000) \$ | (21 000) \$ | (9 000) \$  | 2 000 \$    | 14 000 \$   |
| 0,50 %                                 | (79 000) \$                              | (67 000) \$ | (56 000) \$ | (44 000) \$ | (32 000) \$ | (21 000) \$ | (9 000) \$  |
| 0,75 %                                 | (99 000) \$                              | (87 000) \$ | (76 000) \$ | (64 000) \$ | (52 000) \$ | (41 000) \$ | (29 000) \$ |

## Ratio dette/juste valeur brute<sup>(\*)</sup>

|                                                     | 30 septembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                  | 360 523 \$        | 347 251 \$       |
| Facilités de crédit renouvelables                   | 65 877            | 20 500           |
| Facilité de crédit pour construction                | 44 788            | —                |
| Obligations locatives                               | 3 069             | 4 231            |
| Total de la dette en cours                          | 474 257 \$        | 371 982 \$       |
| Immeubles de placement, à la juste valeur           | 636 000 \$        | 570 000 \$       |
| Autres actifs, au coût <sup>1)</sup>                | 15 146            | 11 509           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie             | 6 136             | 6 868            |
| Juste valeur brute                                  | 657 282 \$        | 588 377 \$       |
| <b>Ratio dette/juste valeur brute<sup>(*)</sup></b> | <b>72,2 %</b>     | <b>63,2 %</b>    |

1) Les autres actifs tiennent compte des charges financières 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.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Profil de la dette

|                                         | 30 septembre 2025         |                                      |                                          |                       | 31 décembre 2024          |                                      |                                          |                       |
|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
|                                         | Emprunts<br>hypothécaires | Facilités<br>de crédit <sup>1)</sup> | Prêts à des<br>sociétés en<br>commandite | Total des<br>emprunts | Emprunts<br>hypothécaires | Facilités<br>de crédit <sup>1)</sup> | Prêts à des<br>sociétés en<br>commandite | Total des<br>emprunts |
| Solde à l'ouverture<br>de la période    | 347 251 \$                | 20 500 \$                            | — \$                                     | 367 751 \$            | 510 254 \$                | 21 400 \$                            | 10 664 \$                                | 542 318 \$            |
| Ajouts                                  | 16 500                    | —                                    | —                                        | 16 500                | 243 457                   | —                                    | 438                                      | 243 895               |
| Avances nettes                          | —                         | 64 144                               | —                                        | 64 144                | —                         | 3 100                                | —                                        | 3 100                 |
| Autres <sup>2)</sup>                    | —                         | 26 021                               | —                                        | 26 021                | (177 932)                 | —                                    | —                                        | (177 932)             |
| Remboursements de capital               | (3 228)                   | —                                    | —                                        | (3 228)               | (228 528)                 | (4 000)                              | (11 102)                                 | (243 630)             |
| <b>Solde à la clôture de la période</b> | <b>360 523 \$</b>         | <b>110 665 \$</b>                    | <b>— \$</b>                              | <b>471 188 \$</b>     | <b>347 251 \$</b>         | <b>20 500 \$</b>                     | <b>— \$</b>                              | <b>367 751 \$</b>     |

- 1) Les coentreprises affectent les facilités de crédit à terme renouvelables non garanties au financement des activités d'aménagement entreprises par les partenariats pendant le processus de changement de zonage.
- 2) Comprennent les emprunts hypothécaires pris en charge par Crombie à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans la coentreprise Davie Limited Partnership le 15 octobre 2024 et la facilité de crédit pour construction prise en charge par la société en commandite The Marlstone Limited Partnership le 10 avril 2025.

|                                                                       | 30 septembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Total des emprunts                                                    | 471 188 \$        | 367 751 \$       |
| Partie à long terme                                                   | 399 032 \$        | 342 584 \$       |
| Partie courante                                                       | 72 156 \$         | 25 167 \$        |
| Taux d'intérêt fixe moyen pondéré <sup>1)</sup>                       | 4,01 %            | 4,00 %           |
| Taux d'intérêt variable moyen pondéré                                 | 4,22 %            | 5,32 %           |
| Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux fixe     | 3,5 ans           | 4,3 ans          |
| Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux variable | 0,8 an            | 0,2 an           |

- 1) Tient compte d'un emprunt hypothécaire à taux variable converti en taux fixe en vertu d'un contrat de swap.

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 100 970 \$ (102 413 \$ au 31 décembre 2024).

## 10. AUTRES INFORMATIONS

### Transactions entre parties liées

Au 30 septembre 2025, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive 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<br>30 septembre |             | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-------------|
|                                                                          | 2025                                | 2024        | 2025                                             | 2024        |
| <b>Produits tirés des immeubles</b>                                      |                                     |             |                                                  |             |
| Produits tirés des immeubles                                             | 68 607 \$                           | 65 795 \$   | 204 920 \$                                       | 194 886 \$  |
| Produits locatifs liés au bail principal                                 | 261 \$                              | 203 \$      | 945 \$                                           | 649 \$      |
| <b>Produits tirés des services de gestion et d'aménagement</b>           | 4 428 \$                            | 1 083 \$    | 8 814 \$                                         | 3 780 \$    |
| <b>Charges d'exploitation liées aux immeubles</b>                        | (2) \$                              | — \$        | (2) \$                                           | (45) \$     |
| <b>Frais généraux et frais d'administration</b>                          |                                     |             |                                                  |             |
| Services de gestion immobilière recouvrés                                | 32 \$                               | 23 \$       | 102 \$                                           | 98 \$       |
| Autres frais généraux et frais d'administration                          | (19) \$                             | (42) \$     | (56) \$                                          | (123) \$    |
| <b>Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts</b> | (17 279) \$                         | (16 891) \$ | (51 387) \$                                      | (50 463) \$ |

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de gestion d'aménagement, de gestion de projet, de location et de gestion environnementale à certains immeubles détenus dans le cadre de partenariats et à certains immeubles détenus par certaines filiales d'Empire moyennant des honoraires à l'acte aux termes d'une convention de gestion de biens immobiliers et d'une convention de gestion d'aménagements. Les produits découlant de ces conventions de gestion sont comptabilisés à titre de produits tirés des services de gestion et d'aménagement.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a émis 881 497 parts de société en commandite de catégorie B (921 637 parts au 30 septembre 2024) en faveur d'ECLD aux termes du RRD.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a investi 29 365 \$ (33 903 \$ au 30 septembre 2024) dans des immeubles occupés par des filiales d'Empire, ce qui a entraîné la modification des contrats de location. Ces montants ont été inclus dans les ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou dans les ajouts aux immeubles productifs, selon la nature des travaux effectués. Ces coûts sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a cédé l'aménagement de The Marlstone à un partenariat en coentreprise avec Montez Corporation pour un produit en trésorerie de 19 232 \$, la coentreprise ayant pris en charge un solde de 26 021 \$ en vertu de la facilité de crédit à la construction. Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet à court terme de 4 000 \$ sans intérêt à recevoir de la société en commandite The Marlstone Limited Partnership, qui a été émis après la cession.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet d'un montant de 195 \$ (40 \$ au 31 décembre 2024) à recevoir de Lynn Valley Limited Partnership tiré des services d'aménagement.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet d'un montant de 156 \$ (néant au 31 décembre 2024) à recevoir de Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership tiré des services d'aménagement.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a transféré deux accords de droits d'aménagement relatifs aux immeubles situés au 1170 East 27<sup>th</sup> Street à North Vancouver en Colombie-Britannique et au 3400/3410 Kingsway à Vancouver en Colombie-Britannique. Chaque accord a une valeur comptable de néant et a été transféré pour une contrepartie symbolique dans le cadre de la prise en charge par Wesgroup Partnership de la participation d'Empire dans Lynn Valley Limited Partnership et Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership.

## 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 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 hypothèses critiques sont présentées plus amplement à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport annuel pour 2024. Les estimations et hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers au 30 septembre 2025 ont trait aux éléments ci-dessous.

#### 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 principales composantes afin de calculer la dotation aux amortissements.

#### 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 tiré des immeubles<sup>(\*)</sup> 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 stabilisé tiré des immeubles<sup>(\*)</sup>. 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. Une société d'évaluation indépendante fournit à Crombie des rapports semestriels (en juin et en décembre) sur les taux de capitalisation, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat net tiré de l'immeuble<sup>(\*)</sup>, afin de déterminer l'évaluation de l'immeuble. 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 septembre 2025, 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<sup>(\*)</sup>, 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, majoré de toute juste valeur supplémentaire comptabilisée par le biais de transferts de titres de propriété, jusqu'à ce que l'immeuble soit substantiellement achevé.

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Jugements critiques

Les jugements critiques sont exposés à la rubrique « Jugements critiques » du rapport annuel de 2024.

## 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, 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 de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 30 septembre 2025. Ils ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information actuels de Crombie sont efficaces.

En outre, le président et chef de la direction et le chef des finances 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 de la Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le chef des finances de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 30 septembre 2025 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<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

## Informations trimestrielles

|                                                                                       | Trimestres clos les |                   |                    |                  |                    |                    |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                       | 30 sept.<br>2025    | 30 juin<br>2025   | 31 mars<br>2025    | 31 déc.<br>2024  | 30 sept.<br>2024   | 30 juin<br>2024    | 31 mars<br>2024    | 31 déc.<br>2023    |
| Produits tirés des immeubles                                                          | 120 084 \$          | 123 774 \$        | 122 735 \$         | 121 595 \$       | 114 460 \$         | 116 361 \$         | 118 609 \$         | 116 986 \$         |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                            | 40 610              | 42 453            | 45 569             | 43 445           | 39 454             | 41 473             | 44 968             | 41 117             |
| Résultat net tiré des immeubles <sup>(*)</sup>                                        | 79 474 \$           | 81 321 \$         | 77 166 \$          | 78 150 \$        | 75 006 \$          | 74 888 \$          | 73 641 \$          | 75 869 \$          |
| Résultat d'exploitation                                                               | 30 817 \$           | 36 435 \$         | 23 992 \$          | 76 143 \$        | 26 570 \$          | 29 347 \$          | 26 205 \$          | 26 295 \$          |
| Distributions aux porteurs de parts                                                   | (41 669)            | (41 210)          | (41 047)           | (40 889)         | (40 735)           | (40 564)           | (40 399)           | (40 237)           |
| Variation de la juste valeur<br>des instruments financiers                            | (454)               | (336)             | (1 859)            | 2 591            | (3 506)            | 1 063              | 122                | (1 400)            |
| <b>Augmentation (diminution) de l'actif net<br/>attribuable aux porteurs de parts</b> | <b>(11 306) \$</b>  | <b>(5 111) \$</b> | <b>(18 914) \$</b> | <b>37 845 \$</b> | <b>(17 671) \$</b> | <b>(10 154) \$</b> | <b>(14 072) \$</b> | <b>(15 342) \$</b> |
| <b>Résultat d'exploitation par part – de base et dilué</b>                            | <b>0,17 \$</b>      | <b>0,20 \$</b>    | <b>0,13 \$</b>     | <b>0,41 \$</b>   | <b>0,15 \$</b>     | <b>0,16 \$</b>     | <b>0,14 \$</b>     | <b>0,15 \$</b>     |
| <b>Distributions</b>                                                                  | <b>41 669 \$</b>    | <b>41 210 \$</b>  | <b>41 047 \$</b>   | <b>40 889 \$</b> | <b>40 735 \$</b>   | <b>40 564 \$</b>   | <b>40 399 \$</b>   | <b>40 237 \$</b>   |
| Par part                                                                              | 0,22 \$             | 0,22 \$           | 0,22 \$            | 0,22 \$          | 0,22 \$            | 0,22 \$            | 0,22 \$            | 0,22 \$            |
| <b>FPAE<sup>(*)</sup></b>                                                             | <b>61 945 \$</b>    | <b>62 010 \$</b>  | <b>55 557 \$</b>   | <b>58 131 \$</b> | <b>56 170 \$</b>   | <b>57 880 \$</b>   | <b>54 868 \$</b>   | <b>54 590 \$</b>   |
| Par part – de base et dilué                                                           | 0,33 \$             | 0,34 \$           | 0,30 \$            | 0,32 \$          | 0,31 \$            | 0,32 \$            | 0,30 \$            | 0,30 \$            |
| Ratio de distribution                                                                 | 67,3 %              | 66,5 %            | 73,9 %             | 70,3 %           | 72,5 %             | 70,1 %             | 73,6 %             | 73,7 %             |
| <b>FPAEA<sup>(*)</sup></b>                                                            | <b>54 966 \$</b>    | <b>54 847 \$</b>  | <b>48 890 \$</b>   | <b>51 298 \$</b> | <b>48 742 \$</b>   | <b>50 317 \$</b>   | <b>46 947 \$</b>   | <b>46 111 \$</b>   |
| Par part – de base et dilué                                                           | 0,30 \$             | 0,30 \$           | 0,27 \$            | 0,28 \$          | 0,27 \$            | 0,28 \$            | 0,26 \$            | 0,26 \$            |
| Ratio de distribution                                                                 | 75,8 %              | 75,1 %            | 84,0 %             | 79,7 %           | 83,6 %             | 80,6 %             | 86,1 %             | 87,3 %             |
| <b>Données sur l'exploitation</b>                                                     |                     |                   |                    |                  |                    |                    |                    |                    |
| Nombre d'immeubles de placement                                                       | 297                 | 297               | 294                | 295              | 296                | 295                | 295                | 294                |
| Superficie locative brute                                                             | 18 198 000          | 18 199 000        | 18 201 000         | 18 433 000       | 18 766 000         | 18 750 000         | 18 709 000         | 18 681 000         |
| Taux d'occupation financier                                                           | 97,2 %              | 96,4 %            | 96,5 %             | 96,5 %           | 95,9 %             | 95,9 %             | 95,7 %             | 96,0 %             |
| Taux d'occupation réservée                                                            | 97,5 %              | 97,2 %            | 97,1 %             | 96,8 %           | 96,1 %             | 96,4 %             | 96,2 %             | 96,5 %             |
| <b>Données sur la dette</b>                                                           |                     |                   |                    |                  |                    |                    |                    |                    |
| Juste valeur des immeubles de placement<br>non grevés                                 | 3 881 000 \$        | 3 863 000 \$      | 3 669 000 \$       | 3 662 000 \$     | 2 651 000 \$       | 2 687 000 \$       | 2 771 000 \$       | 2 608 000 \$       |
| Liquidités disponibles                                                                | 676 106 \$          | 677 655 \$        | 695 843 \$         | 682 218 \$       | 676 649 \$         | 706 717 \$         | 736 990 \$         | 583 770 \$         |
| Ratio dette/juste valeur brute <sup>(*)</sup>                                         | 41,9 %              | 42,0 %            | 43,6 %             | 43,6 %           | 42,9 %             | 42,6 %             | 42,9 %             | 43,0 %             |
| Taux d'intérêt moyen pondéré                                                          | 4,1 %               | 4,1 %             | 4,1 %              | 4,1 %            | 4,2 %              | 4,2 %              | 4,2 %              | 4,2 %              |
| Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs <sup>(*)</sup>                       | 7,70 x              | 7,84 x            | 7,95 x             | 7,96 x           | 7,72 x             | 7,68 x             | 7,97 x             | 8,03 x             |
| Ratio de couverture des intérêts <sup>(*)</sup>                                       | 3,46 x              | 3,45 x            | 3,22 x             | 3,31 x           | 3,31 x             | 3,47 x             | 3,23 x             | 3,06 x             |

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 septembre 2025, aucune acquisition ou cession;
  - Au 30 juin 2025, acquisition de quatre immeubles commerciaux sur les Marchés régionaux pour un prix d'acquisition total de 21 205 \$, cession d'un immeuble de bureaux sur les Marchés régionaux pour un produit de 8 500 \$ et cession d'un immeuble en cours d'aménagement sur les Marchés principaux à un partenariat de coentreprise pour un produit de 66 850 \$;
  - Au 31 mars 2025, cession d'un immeuble commercial sur les Marchés régionaux pour un produit de 3 300 \$;
  - Au 31 décembre 2024, acquisition d'une parcelle de terrain à un immeuble préexistant sur les Marchés régionaux pour un prix d'acquisition total de 2 000 \$, acquisition de la participation de 50 % restante de l'immeuble résidentiel Davie Street dans VECTOM, qui était auparavant détenu au sein d'une coentreprise, pour un prix d'acquisition total de 133 000 \$ (voir la rubrique « Coentreprises » du rapport annuel de 2024 de Crombie pour le détail de la contrepartie versée) et cession de deux immeubles commerciaux sur les Marchés régionaux pour un produit de 6 000 \$;

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

- Au 30 septembre 2024, acquisition d'un immeuble commercial sur les Marchés régionaux pour un prix d'acquisition total de 3 760 \$;
- Au 30 juin 2024, acquisition d'un immeuble commercial sur les Marchés régionaux 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.
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujetti 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 et certains ratios utilisés dans le présent rapport de gestion n'ont pas de signification normalisée conformément aux normes IFRS de comptabilité. La direction utilise ces mesures et ces ratios étant donné qu'ils 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 et ces ratios, calculés par Crombie, peuvent différer de calculs similaires présentés par d'autres entités et, par conséquent, ils pourraient ne pas être comparables aux mesures et aux ratios de ces autres entités. Le tableau qui suit présente les définitions de ces mesures et de ces ratios ainsi que 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 ou ratio non conforme aux PCGR                                  | Description et objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rapprochement                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Résultat net tiré des immeubles                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>La direction est d'avis que le résultat net tiré des immeubles est une mesure utile de la performance opérationnelle des immeubles d'une période à l'autre.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | « Résultat net tiré des immeubles <sup>(*)</sup> », à partir de la page 27                                        |
| REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie             | <ul style="list-style-type: none"> <li>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. Il est composé du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie associé aux acquisitions, aux cessions, aux immeubles en cours d'aménagement et aux immeubles comparables.</li> <li>Le REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie tient compte des immeubles en cours d'aménagement ou dont les travaux d'aménagement ont été récemment terminés. Les variations du REN 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.</li> <li>La direction estime que le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie est une mesure importante de la performance opérationnelle, car il reflète les entrées de fonds générées par les immeubles d'une période à l'autre.</li> </ul> | « REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie <sup>(*)</sup> », à partir de la page 28 |
| REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 revenant à Crombie des immeubles exploités en partenariat, mais exclut les immeubles détenus en coentreprise.</li> <li>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.</li> <li>Au 30 septembre 2025, on dénombrait 288 immeubles comparables.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | « REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie <sup>(*)</sup> », à partir de la page 28 |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

| Mesure ou ratio non conforme aux PCGR                   | Description et objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rapprochement                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe;</li> <li>profit sur l'acquisition du contrôle de coentreprises;</li> <li>profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation;</li> <li>profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence;</li> <li>pertes de valeur et recouvrements;</li> <li>charges d'amortissement des immeubles de placement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles;</li> <li>ajustements liés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence;</li> <li>charges d'exploitation liées aux actifs au titre du droit d'utilisation;</li> <li>frais de location interne différentiels;</li> <li>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;</li> <li>variation de la juste valeur des instruments financiers.</li> </ul> </li> <li>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.</li> <li>Crombie calcule les FPAE par part au moyen du nombre moyen pondéré de parts (résultat de base et dilué) 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.</li> <li>Crombie utilise cette mesure comme donnée pour les calculs liés aux clauses restrictives des emprunts.</li> </ul> | « Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») <sup>(*)</sup> », à partir de la page 29 |
| Ratio de distribution des FPAE                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indique la proportion de FPAE versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAE.</li> <li>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.</li> <li>La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions de Crombie aux porteurs de parts.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | « Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») <sup>(*)</sup> », à partir de la page 29 |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

| Mesure ou ratio non conforme aux PCGR                                                                                                     | Description et objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Rapprochement                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA.</li> <li>Les FPAEA traduisent les résultats après : <ul style="list-style-type: none"> <li>les ajustements servant à l'établissement des FPAE (compte non tenu des frais de location interne);</li> <li>la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie imputés aux produits;</li> <li>les dépenses d'investissement au titre de l'entretien;</li> <li>les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location.</li> </ul> </li> <li>Crombie calcule les FPAEA par part en utilisant la moyenne pondérée de parts en circulation (résultat de base et dilué) 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.</li> </ul> | « Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») <sup>(*)</sup> », à partir de la page 31 |
| Ratio de distribution des FPAEA                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indique la proportion des FPAEA versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAEA.</li> <li>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.</li> <li>La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions de Crombie aux porteurs de parts.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | « Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») <sup>(*)</sup> », à partir de la page 31 |
| Frais généraux et frais d'administration, compte non tenu des coûts de transition du personnel et de la rémunération fondée sur des parts | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le calendrier et l'importance des charges au titre des coûts de transition du personnel et de la rémunération fondée sur des parts sont très variables.</li> <li>La direction estime que le retrait de ces charges des frais généraux et frais d'administration lors du calcul des frais généraux et frais d'administration en pourcentage des produits tirés des immeubles et des produits tirés des services de gestion et d'aménagement fournit une mesure plus utile d'une période à l'autre.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | « Frais généraux et frais d'administration », à partir de la page 34                                        |
| Valeur de l'actif net (« VAN »)                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>La VAN est une mesure utile, car elle reflète la valeur intrinsèque basée sur les chiffres publiés.</li> <li>La direction utilise cette mesure pour déterminer si Crombie se négocie à escompte ou à prime par rapport à sa valeur intrinsèque.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | « Aménagements », à partir de la page 36                                                                    |
| Juste valeur des immeubles de placement non grevés en pourcentage de la dette non garantie                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>La dette non garantie comprend actuellement les billets de premier rang non garantis de Crombie et ses facilités de crédit bilatérales, non renouvelables et renouvelables non garanties.</li> <li>La direction utilise ce ratio 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | « Données sur la dette », à partir de la page 44                                                            |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

| Mesure ou ratio non conforme aux PCGR                               | Description et objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rapprochement                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Ratio dette/<br>juste valeur brute                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compare le total de la dette à la juste valeur de marché totale des actifs.</li> <li>Dans ce calcul, la dette s'entend des obligations liées à des emprunts, y compris les obligations contractées dans le cadre d'acquisitions, à l'exclusion des crédettes et des charges à payer dans le cours normal des activités, ainsi que des distributions à verser. La dette ne tient pas compte des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. Elle comprend la quote-part revenant à Crombie de la dette détenue dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La juste valeur brute tient compte des immeubles de placement évalués à la juste valeur, y compris la quote-part revenant à Crombie des immeubles détenus au sein de 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 net tiré des immeubles<sup>(*)</sup> 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.</li> <li>La direction utilise ce ratio pour évaluer la marge de manœuvre dont dispose Crombie pour accroître son levier financier.</li> </ul> | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |
| Dette ajustée                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>La dette ajustée s'entend des obligations liées aux emprunts, y compris les obligations contractées dans le cadre d'acquisitions, à l'exclusion des crédettes et des charges à payer dans le cours normal des activités, ainsi que des distributions à verser. La dette ne tient pas compte des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. Comprend la quote-part revenant à Crombie des dettes des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.</li> <li>La dette ajustée est utilisée dans le calcul de notre ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs.</li> <li>La direction utilise cette mesure comme donnée pour les calculs liés aux clauses restrictives des emprunts.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |
| Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ajusté ») | <ul style="list-style-type: none"> <li>Correspond au bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement après ajustement pour certains éléments comme l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur d'immeubles de placement, le profit (la perte) sur la cession d'immeubles de placement, le profit sur l'acquisition du contrôle de coentreprises, le profit (la perte) sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Tient compte de 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, mais ne tient pas compte de la quote-part revenant à Crombie de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.</li> <li>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.</li> <li>La direction se sert de cette mesure comme indicateur de 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |
| Ratio dette/<br>BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compare le total des obligations au titre de la dette aux bénéfices disponibles pour rembourser la dette, au moyen du BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs.</li> <li>La direction se sert de cette mesure pour évaluer le levier financier de Crombie, pour mesurer sa capacité à remplir ses obligations financières et la solidité de son bilan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |
| Charges d'intérêts ajustées                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Les charges d'intérêts ajustées sont utilisées afin d'obtenir un total des dépenses plus comparable et plus complet pour le calcul de divers ratios.</li> <li>La direction utilise cette mesure dans le calcul du ratio de couverture des intérêts et du ratio de couverture du service de la dette de Crombie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |

|                          |                                                 |                                          |              |                       |                        |               |                        |                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| REVUE DU<br>PORTEFEUILLE | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE DE<br>L'EXPLOITATION | REVUE DE LA<br>PERFORMANCE<br>FINANCIÈRE | AMÉNAGEMENTS | GESTION<br>DU CAPITAL | GESTION<br>DES RISQUES | COENTREPRISES | AUTRES<br>INFORMATIONS | MESURES<br>FINANCIÈRES<br>NON CONFORMES<br>AUX PCGR |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------|

| Mesure et ratio non conforme aux PCGR      | Description et objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rapprochement                                    |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Ratio de couverture des intérêts           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compare le BAIIA ajusté aux charges d'intérêts ajustées.</li> <li>Le calcul tient compte de la quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.</li> <li>La direction utilise ce ratio pour déterminer la capacité de Crombie à effectuer les versements d'intérêts requis sur le solde de sa dette.</li> </ul>                         | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |
| Ratio de couverture du service de la dette | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compare le BAIIA ajusté aux remboursements du capital de la dette.</li> <li>Le calcul tient compte de la quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.</li> <li>La direction utilise ce ratio pour déterminer la capacité de Crombie à effectuer les versements de capital et d'intérêts requis sur le solde de sa dette.</li> </ul> | « Données sur la dette », à partir de la page 44 |