

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés résumés intermédiaires
30 septembre 2025

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés résumés intermédiaires	1
États consolidés résumés intermédiaires du résultat global	2
États consolidés résumés intermédiaires des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	3
Tableaux consolidés résumés intermédiaires des flux de trésorerie	4
Notes annexes	5 - 26

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Bilans consolidés résumés intermédiaires
(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Actif			
Actif non courant			
Immeubles de placement	3	3 832 274 \$	3 923 880 \$
Participation dans des coentreprises	4	39 119	29 761
Autres actifs	5	439 403	422 776
		4 310 796	4 376 417
Actif courant			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	4 791	10 021
Autres actifs	5	68 929	43 928
		73 720	53 949
Total de l'actif		4 384 516	4 430 366
Passif			
Passif non courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	6	762 894	792 265
Facilités de crédit	7	58 242	52 604
Billets de premier rang non garantis	8	1 297 004	1 495 293
Obligations au titre des avantages du personnel		7 282	7 415
Fournisseurs et autres créditeurs	9	13 236	20 598
Obligations locatives	20	24 238	31 236
		2 162 896	2 399 411
Passif courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	6	42 578	30 539
Facilités de crédit	7	—	12 527
Billets de premier rang non garantis	8	199 023	—
Obligations au titre des avantages du personnel		525	525
Fournisseurs et autres créditeurs	9	127 680	129 123
Obligations locatives	20	2 853	2 701
		372 659	175 415
Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		2 535 555	2 574 826
Actif net attribuable aux porteurs de parts		1 848 961 \$	1 855 540 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts de FPI Crombie		1 095 559 \$	1 099 588 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		753 402	755 952
		1 848 961 \$	1 855 540 \$
Engagements, éventualités et garanties	22		
Événements postérieurs à la date de clôture	23		

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États consolidés résumés intermédiaires du résultat global
(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2025	2024	2025	2024
Produits tirés des immeubles	10	120 084 \$	114 460 \$	366 593 \$	349 430 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	11	4 428	1 083	8 814	3 938
Charges d'exploitation liées aux immeubles	12	(40 610)	(39 454)	(128 632)	(125 895)
Profit net (perte nette) sur la cession d'immeubles de placement	3	(100)	—	3 089	2 163
Profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation	3	—	—	1 770	—
Perte de valeur des immeubles de placement	3	—	—	—	(2 000)
Dotation aux amortissements	3, 5	(21 627)	(20 359)	(65 712)	(60 334)
Frais généraux et frais d'administration	13	(6 480)	(6 014)	(20 173)	(16 198)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	(24 360)	(22 677)	(72 856)	(67 142)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	(518)	(469)	(1 649)	(1 840)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		30 817	26 570	91 244	82 122
Distributions aux porteurs de parts		(41 669)	(40 735)	(123 926)	(121 698)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	13	(454)	(3 506)	(2 649)	(2 321)
		(42 123)	(44 241)	(126 575)	(124 019)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(11 306)	(17 671)	(35 331)	(41 897)
Autres éléments du résultat global					
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans l'actif net attribuable aux porteurs de parts :					
Quote-part de la variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	18	(278)	(1 837)	(761)	(1 428)
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie	18	(13)	(845)	(27)	(1 634)
Autres éléments du résultat global		(291)	(2 682)	(788)	(3 062)
Résultat global		(11 597) \$	(20 353) \$	(36 119) \$	(44 959) \$

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États consolidés résumés intermédiaires des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts
(en milliers de dollars canadiens)

	Parts de FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B (note 15)	Actif net attribuable aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuable aux	
					Parts de FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
Solde au 1 ^{er} janvier 2025	2 272 550 \$	(419 478) \$	2 468 \$	1 855 540 \$	1 099 588 \$	755 952 \$
Résultat global	—	(35 331)	(788)	(36 119)	(21 320)	(14 799)
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)	29 540	—	—	29 540	17 291	12 249
Solde au 30 septembre 2025	2 302 090 \$	(454 809) \$	1 680 \$	1 848 961 \$	1 095 559 \$	753 402 \$

	Parts de FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B (note 15)	Actif net attribuable aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuable aux	
					Parts de FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	2 233 731 \$	(415 426) \$	6 408 \$	1 824 713 \$	1 081 631 \$	743 082 \$
Résultat global	—	(41 897)	(3 062)	(44 959)	(26 541)	(18 418)
Parts émises aux termes du RRD	29 238	—	—	29 238	17 114	12 124
Solde au 30 septembre 2024	2 262 969 \$	(457 323) \$	3 346 \$	1 808 992 \$	1 072 204 \$	736 788 \$

Voir les notes annexes.

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

		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
	Note	2025	2024 ¹⁾	2025	2024 ¹⁾
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes					
Activités d'exploitation					
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(11 306) \$	(17 671) \$	(35 331) \$	(41 897) \$
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires		(11 881)	(21 664)	(26 652)	(37 433)
Éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	16	29 866	30 726	85 899	81 671
Variation des éléments du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie	16	6 410	6 116	(14 883)	(14 963)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	24 360	22 677	72 856	67 142
Distributions aux porteurs de parts		41 669	40 735	123 926	121 698
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		79 118	60 919	205 815	176 218
Activités de financement					
Émission de prêts hypothécaires	6	—	—	—	32 967
Charges financières – autres		(104)	(633)	(462)	(2 088)
Remboursement d'emprunts hypothécaires – capital		(6 318)	(6 971)	(18 760)	(21 420)
Remboursement d'emprunts hypothécaires – échéance	6	—	—	—	(82 955)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	(37 094)	(31 361)	(76 892)	(71 433)
Acompte sur facilités de crédit à taux variable et facilité de crédit à la construction	7	11 000	79 207	23 574	154 407
Remboursement de facilités de crédit à taux variable et de facilité de crédit à la construction		(5 000)	(47 854)	(5 000)	(245 945)
Acompte sur facilités de crédit d'une entreprise commune	7	50	17	50	17
Émission de billets de premier rang non garantis	8	—	—	—	200 000
Distributions en trésorerie aux porteurs de parts		(31 867)	(30 688)	(94 074)	(92 296)
Paiements au titre des obligations locatives		(283)	(233)	(758)	(708)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(69 616)	(38 516)	(172 322)	(129 454)
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		—	(3 838)	(22 109)	(14 821)
Ajouts aux immeubles de placement		(5 097)	(16 314)	(33 459)	(41 044)
Ajouts aux coûts des travaux préparatoires		(2 250)	(2 024)	(10 870)	(5 357)
Produits (coûts) de la cession d'immeubles de placement		(100)	—	26 266	6 218
Apports aux coentreprises	4	(439)	(504)	(1 385)	(3 059)
Distributions des coentreprises	4	30	30	8 714	955
Ajouts aux agencements et au matériel informatique		(116)	(99)	(272)	(699)
Ajouts aux charges de location différées		(94)	(88)	(541)	(391)
Recouvrements de (avances sur des) créances à recevoir d'une partie liée	5	690	434	(5 067)	11 434
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(7 376)	(22 403)	(38 723)	(46 764)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		2 126	—	(5 230)	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		2 665	—	10 021	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		4 791 \$	— \$	4 791 \$	— \$

1) Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et 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 antérieurement en raison d'un changement dans la présentation des coûts des travaux préparatoires.

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

1) INFORMATION GÉNÉRALE ET NATURE DES ACTIVITÉS

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} janvier 2006 dans sa version modifiée et mise à jour le 6 mai 2021. Crombie a comme principale activité l'investissement dans des immeubles commerciaux, des immeubles industriels à vocation commerciale, des immeubles à usage mixte, des immeubles résidentiels et des immeubles de bureaux productifs de revenus situés au Canada. Crombie est enregistré au Canada et son siège social est situé au 610, East River Road, bureau 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada, B2H 3S2. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 comprennent les comptes de Crombie et de toutes ses filiales. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

La publication des états financiers consolidés résumés intermédiaires pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 a été autorisée par le conseil des fiduciaires le 5 novembre 2025.

2) SOMMAIRE DES MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

Les présents états financiers ont été établis selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles utilisées pour la préparation des états financiers audités de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*, et ne comprennent pas toute l'information requise selon IAS 1, *Présentation des états financiers*. Par conséquent, ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

b) Mode de présentation

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires sont présentés en dollars canadiens (« \$ CA »), la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de Crombie, arrondis au millier de dollars près. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires sont établis selon le coût historique, à l'exception de tout actif ou passif financier classé à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées au titre de l'augmentation (de la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (classement à la « JVRN ») ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (classement à la « JVAERG »).

c) Estimations comptables et hypothèses critiques

Pour établir les états financiers consolidés résumés intermédiaires, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés résumés intermédiaires, ainsi que sur les montants des produits et des charges au cours de la période de présentation de l'information. Les estimations et les jugements critiques présentés dans les états financiers consolidés audités annuels s'appliquent également aux présents états financiers. Les estimations et les hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires ont trait aux éléments suivants :

i) Évaluation de la juste valeur

Certains actifs et passifs compris dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires de Crombie exigent l'évaluation ou la présentation de la juste valeur. Pour estimer la juste valeur d'un actif ou d'un passif, Crombie utilise des données observables sur le marché, dans la mesure où elles sont disponibles. Lorsque les données observables sur le marché ne sont pas disponibles, Crombie estime la juste valeur d'après les flux de trésorerie futurs actualisés selon des taux d'actualisation qui reflètent la conjoncture du marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes annexes

(en milliers de dollars canadiens)

30 septembre 2025

ii) 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.

iii) 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. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net global (produits tirés des immeubles moins charges d'exploitation des immeubles) de la location de l'immeuble comptabilisé des 12 derniers mois, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les taux de capitalisations semestriels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net, afin d'arriver à l'évaluation de l'immeuble. Au 30 septembre 2025, le calcul de la juste valeur par la direction a été mis à jour pour tenir compte des hypothèses actuelles du marché, notamment du résultat d'exploitation net, des taux de capitalisation du marché et des évaluations récentes fournies par des évaluateurs indépendants.

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Immeubles productifs	3 708 899 \$	3 754 741 \$
Immeubles en cours d'aménagement	123 375	169 139
Total des immeubles de placement	3 832 274 \$	3 923 880 \$

Immeubles productifs

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2025	1 234 852 \$	3 312 882 \$	74 198 \$	21 683 \$	4 643 615 \$
Acquisitions	1 076	17 267	3 204	—	21 547
Ajouts	4	11 883	—	650	12 537
Cessions	(1 789)	(35 447)	—	(560)	(37 796)
Décomptabilisation d'actifs fonciers au titre de droits d'utilisation	(5 027)	—	—	—	(5 027)
Radiation d'actifs entièrement amortis	—	(10 061)	(3 418)	(624)	(14 103)
Solde au 30 septembre 2025	1 229 116	3 296 524	73 984	21 149	4 620 773
Cumul des amortissements et pertes de valeur					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2025	12 702	830 178	39 458	6 536	888 874
Dotation aux amortissements	199	59 035	3 886	1 481	64 601
Cessions	—	(26 583)	—	(420)	(27 003)
Décomptabilisation d'actifs fonciers au titre de droits d'utilisation	(495)	—	—	—	(495)
Radiation d'actifs entièrement amortis	—	(10 061)	(3 418)	(624)	(14 103)
Solde au 30 septembre 2025	12 406	852 569	39 926	6 973	911 874
Valeur comptable nette au 30 septembre 2025	1 216 710 \$	2 443 955 \$	34 058 \$	14 176 \$	3 708 899 \$

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre de droits d'utilisation de 10 197 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 1 451 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Immeubles	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2025	94 780 \$	74 359 \$	169 139 \$
Acquisitions	12 063	—	12 063
Ajouts	4 346	12 215	16 561
Cessions ¹⁾	(11 449)	(62 939)	(74 388)
Solde au 30 septembre 2025	99 740 \$	23 635 \$	123 375 \$

1) Les cessions comprennent celle du projet d'aménagement The Marlstone à un partenariat de coentreprise au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (note 17).

Juste valeur

La juste valeur des immeubles de placement est une évaluation de la juste valeur de niveau 3. La juste valeur représente le prix estimatif qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. 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 des immeubles. La perte de valeur, le cas échéant, est comptabilisée individuellement par immeuble lorsque les circonstances indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable.

Les justes valeurs estimatives des immeubles de placement de Crombie sont les suivantes :

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2025	5 827 000 \$	4 237 308 \$
31 décembre 2024	5 604 000 \$	4 314 385 \$

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

	Note	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Immeubles productifs		3 708 899 \$	3 754 741 \$
Immeubles en cours d'aménagement		123 375	169 139
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	5	111 197	108 800
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	293 837	281 705
Valeur comptable totale		4 237 308 \$	4 314 385 \$

Crombie a utilisé les taux de capitalisation moyens pondérés suivants pour l'évaluation de ses immeubles productifs. Crombie présente le taux de capitalisation moyen pondéré, exclusion faite des immeubles en cours d'aménagement. Une fois que l'aménagement de ces immeubles est achevé et que ceux-ci sont devenus des immeubles productifs, Crombie les inclut dans le calcul de son taux de capitalisation moyen pondéré.

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,90 %	5,98 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

Sensibilité de la juste valeur

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué et du résultat d'exploitation net au 30 septembre 2025 donnerait lieu à une variation correspondante de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

Variation du taux de capitalisation	Variation du résultat d'exploitation net						
	(15 000) \$	(10 000) \$	(5 000) \$	— \$	5 000 \$	10 000 \$	15 000 \$
(0,75) %	605 000 \$	689 000 \$	774 000 \$	859 000 \$	944 000 \$	1 029 000 \$	1 113 000 \$
(0,50) %	290 000 \$	374 000 \$	459 000 \$	544 000 \$	629 000 \$	714 000 \$	798 000 \$
(0,25) %	5 000 \$	89 000 \$	174 000 \$	259 000 \$	344 000 \$	429 000 \$	513 000 \$
— %	(254 000) \$	(170 000) \$	(85 000) \$	— \$	85 000 \$	170 000 \$	254 000 \$
0,25 %	(490 000) \$	(406 000) \$	(321 000) \$	(236 000) \$	(151 000) \$	(66 000) \$	18 000 \$
0,50 %	(707 000) \$	(623 000) \$	(538 000) \$	(453 000) \$	(368 000) \$	(283 000) \$	(199 000) \$
0,75 %	(906 000) \$	(822 000) \$	(737 000) \$	(652 000) \$	(567 000) \$	(482 000) \$	(398 000) \$

Acquisitions et cessions d'immeubles

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis sont pris en compte à compter de leur date d'acquisition respective et ceux des immeubles cédés, jusqu'à la date de la cession.

Date de transaction	Vendeur/acheteur	Immeubles acquis (cédés)	Superficie approximative en pieds carrés	Coût d'acquisition (de cession) initial ¹⁾
20 janvier 2025 ²⁾	Tiers	—	—	(74) \$
14 février 2025	Tiers	(1)	(188 000)	(3 300) \$
10 avril 2025 ³⁾	Coentreprise	(1)	—	(66 850) \$
22 avril 2025	Tiers	1	12 000	1 095 \$
13 juin 2025 ⁴⁾	Tiers	(1)	(140 000)	(8 500) \$
25 juin 2025	Tiers	3	134 000	20 110 \$
27 juin 2025 ⁵⁾	Tiers	1	—	11 500 \$
27 juin 2025 ⁵⁾	Tiers	(1)	—	(11 500) \$

1) Le coût d'acquisition (de cession) initial exclut les frais de clôture et les coûts de transaction.

2) Expropriation d'une parcelle de terrain à un immeuble commercial existant.

3) Sous certaines conditions, Crombie pourrait recevoir une contrepartie variable sous forme de remboursement de la TVH pour la coentreprise The Marlstone Limited Partnership après la finalisation de l'aménagement de l'immeuble (se reporter à la note 17).

4) Cette cession a entraîné 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 existante d'un terrain destiné à des aménagements pour une parcelle détenue par la Ville d'Halifax (Nouvelle-Écosse).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

Immeubles de placement cédés

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Prix de vente	— \$	— \$	90 224 \$	13 000 \$
Coûts de la vente	(100) ¹⁾	—	(3 455)	(532)
Prix de vente net	(100)	—	86 769	12 468
Valeur comptable décomptabilisée				
Terrains	—	—	(13 238)	(1 766)
Immeubles	—	—	(71 802)	(8 295)
Immobilisations incorporelles	—	—	—	(113)
Charges de location différées	—	—	(140)	—
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	—	(1 172)	—
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	—	—	(448)	—
Provisions ²⁾	—	—	3 120	(131)
Total du profit net (de la perte nette) à la cession	(100) \$	— \$	3 089 \$	2 163 \$

1) Coûts de transaction postérieurs à la clôture découlant de la cession d'un immeuble à la période précédente.

2) Les provisions comprennent le solde des retenues prises en charge par The Marlstone Limited Partnership.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Prix de vente net	(100) \$	— \$	86 769 \$	— \$
Swap de terrain sans effet sur la trésorerie	—	—	(11 500)	—
Financement par le vendeur	—	—	(3 750)	—
Dette prise en charge par l'acheteur ¹⁾	—	—	(26 021)	—
Contrepartie sans effet sur la trésorerie	—	—	(19 232)	—
Total du produit (des coûts) en trésorerie sur la cession d'immeubles de placement	(100) \$	— \$	26 266 \$	— \$

1) The Marlstone Limited Partnership a pris en charge le solde du financement à la construction.

Le 10 avril 2025, Crombie a formé un partenariat de coentreprise avec Montez Corporation, puis a cédé l'aménagement de The Marlstone à The Marlstone Limited Partnership pour un produit brut de 66 850 \$ composé d'un produit en trésorerie de 19 232 \$, de frais d'aménagement uniques de 2 365 \$ et d'une participation dans la coentreprise de 19 232 \$, la coentreprise prenant en charge un emprunt de financement à la construction de 26 021 \$. En raison de ces transactions, le pourcentage de propriété de Crombie est passé de 100 % à 50 % (se reporter à la note 17).

Immeubles détenus en copropriété

Crombie détient des participations partielles dans un certain nombre d'immeubles. Ces participations sont comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les résultats sont pris en compte dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires de Crombie en fonction de la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes.

	30 septembre 2025		31 décembre 2024	
	Nombre d'immeubles détenus en copropriété	Participation	Nombre d'immeubles détenus en copropriété	Participation
Commercial	59	11 % - 50 %	59	11 % - 50 %
Industriel à vocation commerciale	3	50 %	3	50 %
Total des immeubles détenus en copropriété	62		62	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

Le tableau qui suit indique la participation de Crombie dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Bronte Village Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
The Duke Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
Penhorn Residential Holdings Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
140 CPN Limited	50,0 %	50,0 %
1700 East Broadway Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
Lynn Valley Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
Kingsway & Tyne Property Development Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
2733 West Broadway Limited Partnership	50,0 %	—
4440 Hastings Limited Partnership	50,0 %	—
The Marlstone Limited Partnership	50,0 %	—
Beacon Developments Limited Partnership	50,0 %	—
Harbourview Property Development Limited Partnership	50,0 %	—

Crombie s'est porté acquéreur de la participation de 50 % restante dans 1600 Davie Limited Partnership le 15 octobre 2024.

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

	30 septembre 2025				31 décembre 2024			
	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total
Actif non courant	248 388 \$	109 191 \$	180 402 \$	537 981 \$	252 600 \$	110 502 \$	45 576 \$	408 678 \$
Actif courant	2 557	3 875	11 177	17 609	3 785	6 777	2 752	13 314
Passif non courant	(253 725)	(98 743)	(71 994)	(424 462)	(239 311)	(100 233)	(27 841)	(367 385)
Passif courant	(6 158)	(2 876)	(59 478)	(68 512)	(5 310)	(2 778)	(1 468)	(9 556)
Actif net	(8 938)	11 447	60 107	62 616	11 764	14 268	19 019	45 051
Participation à 50 % de Crombie	(4 469)	5 723	30 053	31 307	5 882	7 134	9 509	22 525
Éléments de rapprochement :								
Profit différé	—	—	(136)	(136)	—	—	—	—
Investissement supplémentaire net	5 551	2 397	—	7 948	5 551	1 685	—	7 236
Participation de Crombie dans des coentreprises	1 082 \$	8 120 \$	29 917 \$	39 119 \$	11 433 \$	8 819 \$	9 509 \$	29 761 \$

	Trimestre clos le 30 septembre 2025					Trimestre clos le 30 septembre 2024				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total
Produits tirés des immeubles	— \$	4 775 \$	2 474 \$	141 \$	7 390 \$	3 207 \$	4 895 \$	2 347 \$	202 \$	10 651 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	—	(1 941)	(878)	(57)	(2 876)	(839)	(1 844)	(865)	(82)	(3 630)
Frais généraux et frais d'administration	—	35	(6)	(6)	23	(40)	(123)	(4)	(54)	(221)
Dotation aux amortissements	—	(1 090)	(477)	(14)	(1 581)	(687)	(1 089)	(476)	(14)	(2 266)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	—	(3 167)	(802)	(25)	(3 994)	(1 620)	(3 009)	(812)	(11)	(5 452)
Résultat net	— \$	(1 388) \$	311 \$	39 \$	(1 038) \$	21 \$	(1 170) \$	190 \$	41 \$	(918) \$
Quote-part revenant à Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	— \$	(694) \$	156 \$	20 \$	(518) \$	— \$	(585) \$	95 \$	21 \$	(469) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes annexes

(en milliers de dollars canadiens)

30 septembre 2025

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025					Période de neuf mois close le 30 septembre 2024				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total
Produits tirés des immeubles	— \$	14 079 \$	7 437 \$	373 \$	21 889 \$	9 515 \$	13 770 \$	7 049 \$	575 \$	30 909 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	—	(5 496)	(2 650)	(215)	(8 361)	(2 157)	(4 705)	(2 530)	(207)	(9 599)
Frais généraux et frais d'administration	—	(69)	(51)	(20)	(140)	(134)	(171)	(48)	(107)	(460)
Dotation aux amortissements	—	(3 265)	(1 430)	(42)	(4 737)	(2 149)	(3 337)	(1 432)	(42)	(6 960)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	—	(9 451)	(2 432)	(66)	(11 949)	(4 529)	(9 999)	(2 461)	(35)	(17 024)
Résultat net	— \$	(4 202) \$	874 \$	30 \$	(3 298) \$	546 \$	(4 442) \$	578 \$	184 \$	(3 134) \$
Quote-part revenant à Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	— \$	(2 101) \$	437 \$	15 \$	(1 649) \$	— \$	(2 221) \$	289 \$	91 \$	(1 840) \$

Le tableau suivant présente les variations du total de la valeur comptable de la participation de Crombie dans des coentreprises pour la période de neuf mois et l'exercice clos aux dates suivantes :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Solde d'ouverture	29 761 \$	30 778 \$
Apports	20 618	3 574
Distributions	(8 714)	(1 235)
Profit différé	(136)	—
Quote-part de la perte	(1 649)	(1 970)
Quote-part des autres éléments du résultat global	(761)	(1 386)
Solde de clôture	39 119 \$	29 761 \$

Juste valeur

La juste valeur estimative des immeubles de placement détenus dans des coentreprises de Crombie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à 100 % est la suivante :

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2025	636 000 \$	531 526 \$
31 décembre 2024	570 000 \$	401 569 \$

La valeur comptable se compose de la valeur comptable nette à 100 % de ce qui suit :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Immeubles productifs	352 969 \$	357 105 \$
Immeubles en cours d'aménagement	174 144	39 754
Loyers à recevoir selon le mode linéaire	591	546
Avantages incitatifs accordés aux locataires	3 822	4 164
Total de la valeur comptable	531 526 \$	401 569 \$

La juste valeur des immeubles détenus en coentreprise est une évaluation de la juste valeur de niveau 3. La juste valeur représente le prix estimatif qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La juste valeur présentée dans ce sommaire reflète la juste valeur respective des immeubles au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024 en fonction de l'utilisation actuelle de chaque immeuble en tant qu'immeuble productif ou en tant qu'immeuble en cours d'aménagement. De plus, à mesure que les immeubles sont prêts à être réaménagés, Crombie tient compte de l'avancement des travaux de chaque immeuble en fonction des droits qui lui sont conférés pour déterminer la juste valeur d'un immeuble. Jusqu'à ce que l'immeuble soit pratiquement achevé, la juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée correspondre au coût, majoré de toute juste valeur marginale comptabilisée jusqu'au moment de l'obtention des autorisations. Au 30 septembre 2025, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient productifs.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

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 de Crombie détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

Variation du taux de capitalisation	Variation du résultat d'exploitation net						
	(1 500) \$	(1 000) \$	(500) \$	— \$	500 \$	1 000 \$	1 500 \$
(0,75) %	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) \$

5) AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2025			31 décembre 2024		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Créances clients	20 887 \$	— \$	20 887 \$	21 838 \$	— \$	21 838 \$
Provision pour créances douteuses	(1 294)	—	(1 294)	(1 472)	—	(1 472)
Créances clients, montant net	19 593	—	19 593	20 366	—	20 366
Charges payées d'avance et acomptes	40 384	—	40 384	19 946	—	19 946
Autres immobilisations ¹⁾	—	8 870	8 870	—	9 526	9 526
Montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	729	10 029	10 758	699	10 609	11 308
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	—	111 197	111 197	—	108 800	108 800
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	293 837	293 837	—	281 705	281 705
Financement par le vendeur ²⁾	1 857	4 336	6 193	786	1 834	2 620
Montants à recevoir de parties liées	6 366	11 134	17 500	2 131	10 302	12 433
Total des autres actifs	68 929 \$	439 403 \$	508 332 \$	43 928 \$	422 776 \$	466 704 \$

- 1) Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, l'amortissement des autres immobilisations s'est chiffré à 1 111 \$ (1 104 \$ au 30 septembre 2024). Les autres immobilisations comprennent les actifs au titre de droits d'utilisation de 1 977 \$ (2 175 \$ au 31 décembre 2024) moins le cumul des amortissements de 1 680 \$ (1 574 \$ au 31 décembre 2024) lié aux contrats de location de bureaux et de véhicules.
- 2) Financement par le vendeur découlant de la cession de deux immeubles au quatrième trimestre de 2024 et d'un immeuble au deuxième trimestre de 2025, dont le remboursement est exigible sous la forme de trois versements annuels sans intérêts effectués à compter du premier anniversaire des dates de transaction.

Avantages incitatifs accordés aux locataires

Solde au 1^{er} janvier 2025

Ajouts

Amortissement

Cession

Radiation d'actifs entièrement amortis

Solde au 30 septembre 2025

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Solde au 1 ^{er} janvier 2025	416 640 \$	(134 935) \$	281 705 \$
Ajouts	36 897	—	36 897
Amortissement	—	(23 593)	(23 593)
Cession	(3 187)	2 015	(1 172)
Radiation d'actifs entièrement amortis	(10 764)	10 764	—
Solde au 30 septembre 2025	439 586 \$	(145 749) \$	293 837 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

6) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires à taux fixe	5,1 ans	809 859 \$	827 930 \$
Charges de financement différées		(4 387)	(5 126)
Total des emprunts hypothécaires		805 472 \$	822 804 \$
Partie non courante		762 894 \$	792 265 \$
Partie courante		42 578	30 539
		805 472 \$	822 804 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires en cours		4,12 %	4,13 %

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 1 412 417 \$ au 30 septembre 2025 (1 480 863 \$ au 31 décembre 2024) sont actuellement affectés en garantie d'emprunts hypothécaires. La valeur comptable comprend les immeubles de placement ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire et les avantages incitatifs accordés aux locataires qui sont inclus dans les autres actifs.

7) FACILITÉS DE CRÉDIT

	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	Montant total disponible	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Facilité de crédit à la construction ¹⁾	— an	— \$	— \$	13 447 \$
Facilité de crédit non renouvelable non garantie ²⁾	2,3 ans	50 000	50 000	50 000
Facilité de crédit renouvelable non garantie	3,2 ans	550 000	—	—
Facilité de crédit d'une entreprise commune II ²⁾	4,0 ans	4 510	3 570	3 520
Facilité de crédit bilatérale non garantie	1,7 an	130 000	6 000	—
Charges de financement différées			(1 328)	(1 836)
Total des facilités de crédit		734 510 \$	58 242 \$	65 131 \$
Partie non courante			58 242 \$	52 604 \$
Partie courante			—	12 527
			58 242 \$	65 131 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré des facilités de crédit utilisées			4,26 %	4,58 %

1) Le financement à la construction a été décomptabilisé au deuxième trimestre de 2025 du fait de la cession de l'aménagement de l'immeuble The Marlstone à une coentreprise (se reporter à la note 17).

2) Le taux de la facilité de crédit a été fixé en vertu d'un contrat de swap de taux d'intérêt.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été prorogée le 30 juin 2025. Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale non garantie est de 130 000 \$ et la facilité vient à échéance le 30 juin 2027. Crombie utilise la facilité de crédit pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement.

Facilité de crédit d'une entreprise commune II

La facilité de crédit renouvelable de 9 000 \$ est devenue disponible le 11 juillet 2025 lorsqu'un bien immobilier supplémentaire a été affecté en garantie. Au 30 septembre 2025, la quote-part de la facilité d'emprunt à terme et de la facilité de crédit renouvelable qui revient à Crombie se chiffrait respectivement à 3 520 \$ et à 50 \$.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

8) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance ¹⁾	Taux d'intérêt contractuel	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)
Total des billets de premier rang non garantis			1 496 027 \$	1 495 293 \$
Partie non courante			1 297 004 \$	1 495 293 \$
Partie courante			199 023	—
			1 496 027 \$	1 495 293 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré			4,12 %	4,12 %

1) Au 30 septembre 2025, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 4,0 ans (4,8 ans au 31 décembre 2024).

9) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	30 septembre 2025			31 décembre 2024		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement	33 311 \$	— \$	33 311 \$	27 763 \$	— \$	27 763 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	39 353	—	39 353	47 504	—	47 504
Loyers payés d'avance	13 725	—	13 725	14 468	—	14 468
Charges financières sur la dette à long terme	11 632	—	11 632	18 394	—	18 394
Montants à payer à une partie liée	—	—	—	1 376	—	1 376
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	—	1 021	1 021	545	—	545
Distributions à verser	13 959	—	13 959	13 647	—	13 647
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15 020	10 468	25 488	2 779	16 440	19 219
Produits différés	680	1 747	2 427	2 647	4 158	6 805
Total des fournisseurs et autres créditeurs	127 680 \$	13 236 \$	140 916 \$	129 123 \$	20 598 \$	149 721 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

10) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires	111 674 \$	104 405 \$	329 850 \$	310 596 \$
Produits tirés des loyers conditionnels	622	575	1 983	1 979
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	986	1 271	2 845	4 163
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	(8 153)	(7 663)	(23 593)	(21 502)
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	61	543	3 387	1 610
Produits tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement des coûts liés aux aires communes	13 711	13 930	48 123	48 368
Produits tirés des espaces de stationnement	1 183	1 399	3 998	4 216
Total des produits tirés des immeubles	120 084 \$	114 460 \$	366 593 \$	349 430 \$

Le tableau suivant donne le détail des locataires qui représentent plus de 10 % du total des produits tirés des immeubles :

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2025		2024		2025		2024	
Sobeys Inc. (y compris toutes les filiales d'Empire Company Limited [« Empire »])	68 607 \$	57,1 %	65 795 \$	57,5 %	204 920 \$	55,9 %	194 886 \$	55,8 %

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

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Frais d'aménagement	4 183 \$	1 000 \$	7 613 \$	3 492 \$
Frais de gestion	245	83	1 201	446
Total des produits tirés des services de gestion et d'aménagement	4 428 \$	1 083 \$	8 814 \$	3 938 \$

12) CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Impôts fonciers recouvrables	24 719 \$	23 997 \$	73 393 \$	71 736 \$
Charges d'exploitation recouvrables	13 389	13 747	49 196	49 259
Autres coûts d'exploitation ¹⁾	2 502	1 710	6 043	4 900
Total des charges d'exploitation liées aux immeubles	40 610 \$	39 454 \$	128 632 \$	125 895 \$

1) Comprennent les charges non partageables liées aux immeubles résidentiels.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

13) FRAIS GÉNÉRAUX ET FRAIS D'ADMINISTRATION, ET VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Frais généraux et frais d'administration

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Salaires et avantages du personnel	4 204 \$	4 543 \$	13 232 \$	10 406 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	1 331	739	4 235	3 452
Coûts d'occupation et autres	945	732	2 706	2 340
Total des frais généraux et frais d'administration	6 480 \$	6 014 \$	20 173 \$	16 198 \$

Les frais généraux et les frais d'administration pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 comprennent des coûts de transition du personnel de néant et de 810 \$, respectivement (néant et 784 \$, respectivement, au 30 septembre 2024).

b) Variation de la juste valeur des instruments financiers

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Régime de parts différées	(250) \$	(3 506) \$	(2 201) \$	(2 321) \$
Variation nette des dérivés non désignés comme couvertures de flux de trésorerie	(204)	—	(448)	—
Variation totale de la juste valeur des instruments financiers	(454) \$	(3 506) \$	(2 649) \$	(2 321) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

14) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Emprunts hypothécaires à taux fixe	8 768 \$	8 437 \$	26 755 \$	26 090 \$
Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable	1 147	1 083	3 110	3 781
Intérêts incorporés ¹⁾	(1 683)	(1 537)	(5 092)	(4 654)
Billets de premier rang non garantis	15 826	14 272	47 001	40 659
Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(89)	(127)	(334)	(386)
Intérêts sur les obligations locatives	391	549	1 416	1 652
Charges financières liées aux activités d'exploitation	24 360	22 677	72 856	67 142
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette	(229)	(8)	(688)	(24)
Variation des charges financières courues	13 683	9 250	6 762	6 027
Amortissement des charges de financement différées	(720)	(558)	(2 038)	(1 712)
Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées	37 094 \$	31 361 \$	76 892 \$	71 433 \$

- 1) Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,91 % et de 3,95 %, respectivement (3,86 % et 3,83 %, respectivement, au 30 septembre 2024).

15) PARTS EN CIRCULATION

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées					
	Parts de FPI Crombie		Total			
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2025	108 606 866	1 339 813 \$	75 383 579	932 737 \$	183 990 445	2 272 550 \$
Parts émises aux termes du RRD	1 244 365	17 291	881 497	12 249	2 125 862	29 540
Solde au 30 septembre 2025	109 851 231	1 357 104 \$	76 265 076	944 986 \$	186 116 307	2 302 090 \$

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées					
	Parts de FPI Crombie		Total			
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	106 905 347	1 317 139 \$	74 178 234	916 592 \$	181 083 581	2 233 731 \$
Parts émises aux termes du RRD	1 301 024	17 114	921 637	12 124	2 222 661	29 238
Solde au 30 septembre 2024	108 206 371	1 334 253 \$	75 099 871	928 716 \$	183 306 242	2 262 969 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation :				
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	(986) \$	(1 271) \$	(2 845) \$	(4 163) \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	8 153	7 663	23 593	21 502
(Profit net) perte nette sur la cession d'immeubles de placement	100	—	(3 089)	(2 163)
Profit sur la décomptabilisation d'actifs au titre de droits d'utilisation	—	—	(1 770)	—
Perte de valeur des immeubles de placement	—	—	—	2 000
Dotation aux amortissements	21 627	20 359	65 712	60 334
Perte liée aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	518	469	1 649	1 840
Variation de la juste valeur des instruments financiers	454	3 506	2 649	2 321
Total des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	29 866 \$	30 726 \$	85 899 \$	81 671 \$

b) Variation du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Créances clients	225 \$	(3 347) \$	773 \$	(3 605) \$
Charges payées d'avance et acomptes et autres actifs ¹⁾	6 997	1 726	(9 903)	(14 582)
Fournisseurs et autres créditeurs	(812)	7 737	(5 753)	3 224
Variation totale du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie	6 410 \$	6 116 \$	(14 883) \$	(14 963) \$

- 1) Les flux de trésorerie liés aux charges payées d'avance et acomptes et autres actifs pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés antérieurement étant donné que les coûts de préaménagement ont été reclassés dans les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement.

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Trésorerie soumise à restrictions ¹⁾	— \$	2 605 \$
Trésorerie	4 791	7 416
Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	4 791 \$	10 021 \$

- 1) Au quatrième trimestre de 2024, Crombie a reçu des fonds à la clôture de la participation de 50 % restante dans 1600 Davie Limited Partnership, qui étaient entiers.

17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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 transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entités associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres du personnel de direction clé et les régimes d'avantages complémentaires de retraite.

Les transactions entre parties liées sont évaluées au montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	68 607 \$	65 795 \$	204 920 \$	194 886 \$
Revenus tirés des contrats de location principaux	261 \$	203 \$	945 \$	649 \$
Produits tirés des services de gestion et d'aménagement	4 428 \$	1 083 \$	8 814 \$	3 780 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(2) \$	— \$	(2) \$	(45) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	32 \$	23 \$	102 \$	98 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(19) \$	(42) \$	(56) \$	(123) \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(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 des risques environnementaux à certains de ses immeubles détenus en partenariats et à certains immeubles détenus par certaines filiales d'Empire moyennant des honoraires à l'acte aux termes d'une convention de gestion immobilière, qui sont comptabilisés au titre des 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 (note 15).

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 dont les locataires piliers sont des filiales d'Empire, ce qui a entraîné la modification des contrats de location. Ces montants ont été imputés aux ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou aux ajouts aux immeubles de placement, en fonction de la nature des travaux réalisés. 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 de coentreprise conclu avec Montez Corporation pour un produit en trésorerie de 19 232 \$, la coentreprise prenant en charge un emprunt de financement à la construction de 26 021 \$. Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet sans intérêts à court terme de 4 000 \$ à recevoir de The Marlstone Limited Partnership, qui a été financé 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.

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 au 1170 East 27th Street à North Vancouver en Colombie-Britannique et au 3400/3410 Kingsway à Vancouver en Colombie-Britannique. Chaque accord avait 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.

18) INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le montant estimatif que Crombie recevrait pour la vente d'un actif financier ou paierait pour le transfert d'un passif financier dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

La détermination de la juste valeur est classée selon une hiérarchie à trois niveaux qui repose sur des données d'entrée importantes observables, comme suit :

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

Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (aucun transfert au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024).

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

	30 septembre 2025		31 décembre 2024	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Passifs financiers				
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
Total des passifs financiers	2 390 787 \$	2 359 741 \$	2 377 868 \$	2 383 228 \$

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.

En raison de la nature courante des instruments financiers suivants, leurs valeurs comptables se rapprochent de leurs justes valeurs aux dates de clôture :

- Trésorerie et équivalents de trésorerie
- Créances
- Fournisseurs et autres créditeurs

b) Gestion des risques

Dans le cours normal de ses activités, Crombie est exposé à un certain nombre de risques financiers susceptibles de nuire à sa performance sur le plan de l'exploitation. Les risques importants, de même que les mesures prises pour les gérer, sont décrits ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes des baux. Une provision pour créances douteuses est constituée et d'autres ajustements sont effectués à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.

Crombie atténue le risque de crédit en ayant recours à la diversification géographique, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en menant des évaluations de crédit pour les nouveaux locataires et ceux qui reconduisent leur bail.

Les créances sont composées en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires et des créances en souffrance. Le solde des créances en souffrance n'est généralement pas important. En général, les loyers doivent être payés le premier de chaque mois et les autres montants facturés aux locataires sont exigibles 30 jours après leur facturation; les soldes de plus de 30 jours sont considérés comme en souffrance. La provision pour créances douteuses est révisée chaque date de clôture, et les créances courantes et non courantes sont régulièrement révisées.

Crombie évalue, sur une base prospective, les pertes de crédit attendues à l'égard de ses loyers à recevoir. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, Crombie tient compte, pour chaque locataire, de l'historique des paiements, des attentes et de l'information recueillie dans le cadre de discussions sur les concessions de location et des discussions en cours avec les locataires.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt représente le potentiel de perte financière découlant de la hausse des taux d'intérêt. Crombie atténue ce risque en répartissant les échéances de ses dettes et en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en concluant des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut pas de swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation.

Comptabilité de couverture appliquée aux instruments financiers

Les tableaux suivants résument les instruments financiers de Crombie pour lesquels la comptabilité de couverture a été appliquée :

					Au 30 septembre 2025	
Type de couverture	Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Efficacité de la couverture		Notionnel de l'instrument de couverture ¹⁾	Juste valeur de l'instrument de couverture ¹⁾
Couverture des flux de trésorerie ²⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	100 %		50 485 \$	762 \$
Couverture des flux de trésorerie ³⁾	7 octobre 2029	5,20 %	100 %		3 570	(90)
Couverture des flux de trésorerie ³⁾	15 octobre 2029	4,19 %	— %		50 000	(931)
					104 055 \$	(259) \$

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

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

3) Figure à la note 9 des états financiers consolidés résumés intermédiaires.

			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) de juste valeur comptabilisée en autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture constatée dans les états du résultat global	Variation du profit (de la perte) de juste valeur comptabilisée en autres éléments du résultat global ¹⁾	Couverture constatée dans les états du résultat global
Couverture des flux de trésorerie	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	(278) \$	— \$	(761) \$	— \$
Couverture des flux de trésorerie	7 octobre 2029	5,20 %	(13)	—	(27)	—
Couverture des flux de trésorerie	15 octobre 2029	4,19 %	—	(204)	—	(448)
			(291) \$	(204) \$	(788) \$	(448) \$

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

Une variation des taux d'intérêt n'aurait pas d'incidence sur le résultat d'exploitation de Crombie, car tous les soldes des emprunts à taux variable, à l'exception de la facilité de crédit bilatérale, ont été couverts au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les tableaux suivants présentent l'incidence de certaines fluctuations 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 les swaps de taux d'intérêt selon la part de Crombie			Augmentation du taux	Diminution 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 swaps de taux d'intérêt non désignés comme couvertures			Augmentation du taux	Diminution 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) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

Au 30 septembre 2025 :

- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 5,1 années (5,8 années au 31 décembre 2024).
- La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis à taux fixe de Crombie était de 4,0 années (4,8 années au 31 décembre 2024).
- Crombie avait une facilité de crédit non renouvelable non garantie à taux fixe pouvant atteindre 50 000 \$ dont le solde s'élevait à 50 000 \$ (50 000 \$ au 31 décembre 2024).
- La facilité de crédit renouvelable non garantie à taux variable de 550 000 \$ de Crombie est diminuée du montant des lettres de crédit en cours, s'il en est. Au 30 septembre 2025, un montant de 547 315 \$ était disponible en vertu de cette facilité de crédit dont le solde s'élevait à néant (montant de 544 802 \$ disponible et solde de néant au 31 décembre 2024).
- Crombie disposait d'une facilité de crédit bilatérale non garantie à taux variable pouvant atteindre 130 000 \$ dont le solde s'élevait à 6 000 \$ (solde de néant au 31 décembre 2024).
- Crombie avait une facilité de crédit d'une 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).
- Crombie avait des swaps de taux d'intérêt en cours de 53 570 \$ (53 520 \$ au 31 décembre 2024) qui visent des emprunts à taux variable et un swap de taux d'intérêt en cours détenu dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, qui vise des emprunts à taux variable de 50 485 \$, selon la part de Crombie (51 206 \$ au 31 décembre 2024).
- Crombie avait des facilités de crédit à taux variable, prises en compte dans les emprunts détenus dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, pouvant atteindre 98 588 \$ et dont le solde s'élevait à 55 332 \$, selon la part de Crombie (10 250 \$ au 31 décembre 2024).

Risque de liquidité

Le secteur de l'immobilier est un secteur à forte concentration de capital et la plupart des actifs sont non courants. Ces actifs génèrent des bénéfices au moyen de contrats de location à long terme, qui financent les passifs courants à mesure qu'ils deviennent exigibles. Bien que les loyers fassent l'objet d'engagements contractuels, ils ne sont pas comptabilisés dans l'actif courant, et ce déséquilibre crée un fonds de roulement négatif, même si les flux de trésorerie provenant des loyers et des facilités de crédit sont plus que suffisants pour régler les passifs courants. Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir aux charges financières sur la dette, financer les frais généraux et frais d'administration, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les exigences de remboursement de la dette de Crombie sont principalement financées à partir du refinancement des dettes venant à échéance. Les exigences de financement relatives à l'acquisition d'immeubles sont financées au moyen d'une combinaison d'accès aux marchés des capitaux empruntés et des capitaux propres et de la réutilisation des capitaux provenant des cessions d'immeubles.

Il existe un risque que les marchés des capitaux empruntés ne puissent refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance selon des modalités acceptables pour Crombie ou selon n'importe quelles modalités. Crombie cherche à atténuer ce risque en répartissant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. L'accès à la facilité de crédit renouvelable 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. Au 30 septembre 2025, un montant de 547 315 \$ était disponible sur cette facilité.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

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

	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	Périodes de douze mois closes les 30 septembre					Par la suite
		2026	2027	2028	2029	2030	
Emprunts hypothécaires à taux fixe	963 951 \$	76 933 \$	140 396 \$	267 888 \$	96 142 \$	57 537 \$	325 055 \$
Billets de premier rang non garantis	1 756 148	261 021	202 753	196 494	244 479	228 852	622 549
Fournisseurs et autres créiteurs	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 ²⁾	65 686	2 605	8 524	50 797	186	3 574	—
Total des paiements estimatifs	3 002 142 \$	460 906 \$	356 628 \$	518 721 \$	343 708 \$	293 780 \$	1 028 399 \$

1) Comprennent le capital et les intérêts, compte non tenu des options de prorogation.

2) Comprennent la tranche fixe de la charge d'intérêts sur les facilités de crédit aux termes des swaps.

19) GESTION DU CAPITAL

L'objectif de Crombie en matière de gestion du capital à long terme est de maintenir l'endettement global à un niveau raisonnable, d'échelonner les échéances des dettes, de réduire au minimum l'exposition à long terme à des niveaux excessifs de dettes à taux variable et de conserver des ratios de distribution prudents.

La structure du capital de Crombie est composée des éléments suivants :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	805 472 \$	822 804 \$
Facilités de crédit utilisées ¹⁾	58 242	65 131
Billets de premier rang non garantis ¹⁾	1 496 027	1 495 293
Obligations locatives	27 091	33 937
Porteurs de parts de FPI Crombie	1 095 559	1 099 588
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B ²⁾	753 402	755 952
	4 235 793 \$	4 272 705 \$

1) Déduction faite des charges de financement différées.

2) Parts spéciales comportant droit de vote de FPI Crombie et parts de société en commandite de catégorie B.

À tout le moins, la structure du capital de Crombie est gérée de sorte que Crombie se conforme aux limites imposées par la déclaration de fiducie, aux critères compris dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relativement à la définition d'un FPI et aux clauses restrictives de la dette existante. L'une des restrictions aux termes de la déclaration de fiducie de Crombie comprendrait notamment une restriction selon laquelle Crombie ne peut contracter de dettes dépassant 60 % de la valeur comptable brute.

Pour le calcul du ratio dette/valeur comptable brute, Crombie n'inclut pas dans le total de la dette les passifs financiers pour les porteurs de parts de FPI et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, présentés aux bilans au titre de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. Le ratio dette/valeur comptable brute de Crombie correspond à l'obligation totale au titre des fonds empruntés et des obligations locatives, y compris la quote-part des emprunts détenus dans des coentreprises, divisée par la valeur comptable brute des actifs de Crombie, notamment de sa quote-part dans les actifs bruts des coentreprises.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

	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
Facilités de crédit d'une entreprise commune	3 570	3 520
Facilité de crédit bilatérale	6 000	—
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ¹⁾	237 128	185 991
Obligations locatives	27 091	33 937
Total de la dette	2 633 648 \$	2 614 825 \$
Immeubles de placement, au coût ²⁾	4 613 716 \$	4 633 758 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	123 375	169 139
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus dans des coentreprises, au coût	279 813	211 997
Composante des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ³⁾	67 591	70 182
Autres actifs, au coût ⁴⁾	660 924	607 736
Quote-part revenant à Crombie des actifs détenus dans des coentreprises, au coût	11 507	9 578
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 791	10 021
Quote-part revenant à Crombie de la trésorerie et des équivalents de trésorerie des coentreprises	3 068	3 434
Charges de financement différées	9 688	11 669
Valeur comptable brute	5 774 473 \$	5 727 514 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût	45,6 %	45,7 %

- 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) Comprend le cumul des pertes de valeur sur terrain de 7 057 \$ (9 857 \$ au 31 décembre 2024).
- 3) La composante des loyers inférieurs à ceux du marché est comprise dans la valeur comptable des immeubles de placement.
- 4) Ne comprend pas le cumul des amortissements des avantages incitatifs accordés aux locataires et des autres immobilisations corporelles.

Les conditions de la facilité de crédit renouvelable non garantie exigent que Crombie maintienne certaines clauses restrictives chaque trimestre :

- le ratio endettement total/valeur comptable brute totale s'établit à 60 % (65 % compte tenu des débentures convertibles);
- la valeur totale des actifs immobiliers non grevés doit être d'au moins 1,4 fois la dette non garantie totale en cours;
- le résultat d'exploitation net annualisé tiré de tous les immeubles doit être d'au moins 1,5 fois la couverture de toutes les exigences du service de la dette annualisé;
- le ratio dette garantie/valeur comptable brute totale est de moins de 40 %;
- les distributions en trésorerie aux porteurs de parts sont limitées à 100 % des fonds provenant des activités d'exploitation.

Au 30 septembre 2025, Crombie respectait toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunts.

Les modalités de la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie et de la facilité de crédit non renouvelable non garantie prévoient également que le REN annualisé tiré de tous les immeubles doit être d'au moins 1,4 fois la couverture de toutes les exigences du service de la dette annualisé et que les distributions en trésorerie aux porteurs de parts soient limitées à 100 % des fonds provenant des activités d'exploitation, comme il est précisé dans les facilités de crédit, et que le ratio endettement total/valeur comptable brute totale doit s'établir à 60 % ou moins.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

20) OBLIGATIONS LOCATIVES

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

	Total	Périodes de douze mois closes les 30 septembre					Par la suite
		2026	2027	2028	2029	2030	
Paielements locatifs							
minimums futurs	87 073 \$	4 299 \$	2 430 \$	2 176 \$	2 041 \$	1 936 \$	74 191 \$
Charges financières	(59 982)	(1 446)	(1 379)	(1 338)	(1 303)	(1 277)	(53 239)
Valeur actuelle des paiements							
aux termes de contrats							
de location	27 091 \$	2 853 \$	1 051 \$	838 \$	738 \$	659 \$	20 952 \$

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Non courantes	24 238 \$	31 236 \$
Courantes	2 853	2 701
Total des obligations locatives	27 091 \$	33 937 \$

Certains contrats de location de Crombie prévoient des clauses de loyer conditionnel. Les paiements de loyer conditionnel sont comptabilisés au besoin dans les états consolidés du résultat global lorsque les critères sont remplis. Les contrats de location prévoient des dispositions concernant les options de renouvellement et les options d'achat dont aucune n'est prise en compte dans les paiements de loyer minimaux du tableau ci-dessus. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Crombie a effectué des paiements de loyers minimaux de 2 174 \$.

21) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux et résidentiels. Au 30 septembre 2025, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

	Reste de		Exercices clos les 31 décembre						
	2025	2026	2027	2028	2029		Par la suite	Total	
Revenu locatif minimum futur	82 303 \$	310 075 \$	293 133 \$	273 465 \$	252 968 \$		1 561 855 \$	2 773 799 \$	

Crombie gère le risque résiduel de ses immeubles de placement par le biais d'un programme de dépenses d'investissement dynamique et d'activités de location de locaux vacants intenses. Le risque résiduel de l'ensemble du portefeuille de Crombie n'est pas considéré comme important.

22) ENGAGEMENTS, ÉVENTUALITÉS ET GARANTIES

Crombie est partie à divers litiges et réclamations qui découlent du cours normal de ses activités. La direction estime que toute responsabilité liée à ces passifs éventuels dépassant les montants actuellement comptabilisés n'aura pas d'incidence défavorable importante sur les présents états financiers.

Crombie obtient des lettres de crédit de soutien à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences de financement par emprunts hypothécaires. Au 30 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.

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2025

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

Crombie garantit intégralement les emprunts hypothécaires relatifs à des immeubles qu'il ne détient pas en propriété exclusive. Ces emprunts hypothécaires sont garantis par des charges spécifiques grevant les immeubles. Au 30 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). La garantie conjointe et solidaire pour chaque emprunt hypothécaire consiste en l'immeuble productif lié à cet emprunt. Crombie et ses partenaires ont aussi fourni des garanties conjointes et solidaires sur la totalité des emprunts en cours pour la coentreprise suivante : 44 788 \$ pour The Marlstone Limited Partnership (néant au 31 décembre 2024). La garantie conjointe et solidaire pour chaque emprunt hypothécaire consiste en l'immeuble lié à cet emprunt. Crombie et ses partenaires ont également 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 du bail foncier d'un immeuble qu'elle ne détient plus, et ce, jusqu'à son échéance (y compris les périodes de prolongation). Afin de réduire nos risques futurs, l'acheteur a fourni à Crombie une indemnité identique et, comme garantie additionnelle, Crombie a mis en place une hypothèque sur dépôt de titres, qui a été inscrite sur le titre de l'ancien immeuble.

23) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 16 octobre 2025, Crombie a déclaré des distributions de 7,5 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2025 au 31 octobre 2025 inclusivement. Les distributions seront versées le 14 novembre 2025 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2025.
- b) Le 30 octobre 2025, Crombie a fait l'acquisition auprès d'une filiale d'Empire d'une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie totale de 51 000 pieds carrés et ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à Etobicoke, en Ontario, pour une contrepartie totale de 28 472 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction, dont 4 660 \$ étaient payables à la clôture et 23 812 \$ ont été engagés à titre de coûts des travaux préparatoires.

24) INFORMATIONS SECTORIELLES

Crombie possède et exploite principalement des immeubles commerciaux, des immeubles industriels à vocation commerciale, des immeubles de bureaux et des immeubles à usage mixte situés au Canada. Lorsqu'elle évalue la performance de Crombie ou qu'elle prend des décisions sur le plan de l'exploitation, la direction ne distingue ni ne regroupe ses activités en fonction de considérations géographiques ou autres. Par conséquent, Crombie n'a qu'un seul secteur à présenter.