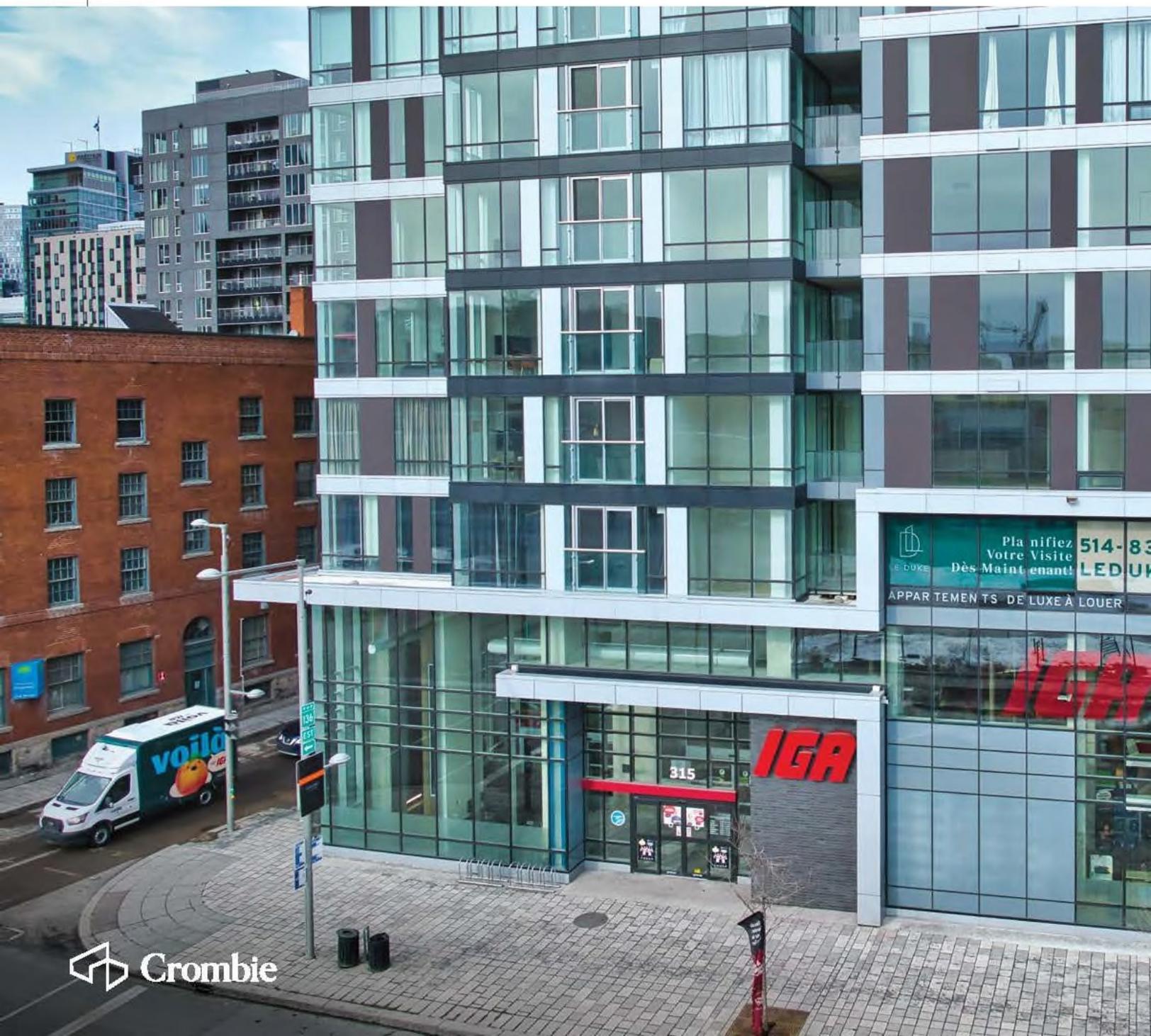


Objectif croissance. Résilience. Durabilité.

Rapport de gestion pour le premier trimestre | 31 mars 2023



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 aux 31 mars 2023 et 2022 et pour les trimestres clos à ces dates. Il doit aussi être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités de Crombie aux 31 décembre 2022 et 2021 et pour les exercices clos à ces dates.

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

À moins d'indication contraire, l'information contenue dans le rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 10 mai 2023.

Pour de plus amples informations sur Crombie, y compris la dernière notice annuelle, veuillez consulter le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com 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 6.

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 (« IFRS ») 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 60 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements fournis dans le présent document sont de nature prospective, et ils pourraient changer au fil du temps afin de rendre compte de l'évolution du contexte dans lequel nous exerçons nos activités et livrons concurrence. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » à partir de la page 65 pour un complément d'information.

1. Principaux faits saillants	2
2. Glossaire	6
3. Revue du portefeuille	8
4. Revue de la performance de l'exploitation	18
5. Revue de la performance financière	22
6. Aménagements	30
7. Gestion du capital	36
8. Gestion des risques	46
9. Coentreprises	51
10. Autres informations	55
Transactions entre parties liées	55
Utilisation d'estimations et recours au jugement	56
Contrôles et procédures	57
Informations trimestrielles	58
11. Mesures financières non conformes aux PCGR	60
12. Renseignements prospectifs	65

1. PRINCIPAUX FAITS SAILLANTS

Nous utilisons des mesures financières et d'exploitation pour mesurer notre rendement. Ces mesures clés sont présentées ci-dessous :

(*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 60 pour un complément d'information sur les mesures financières non conformes aux PCGR utilisées par Crombie et des rapprochements de ces mesures.

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

Produits tirés des immeubles

T1 2023

107 551 \$

T1 2022 104 946 \$ +2,5 %

Les produits tirés des immeubles ont augmenté pour le trimestre en raison principalement de l'augmentation des produits locatifs tirés des reconductions, des nouveaux baux, des modernisations, des acquisitions et du revenu plus élevé provenant des parcs de stationnement. Cette augmentation a été réduite en partie par la perte de produits attribuable aux cessions et l'augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant des nouveaux baux, par les modernisations ainsi que par l'amortissement accéléré dû aux résiliations de baux effectuées au cours du trimestre.

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

T1 2023

25 173 \$

T1 2022 25 248 \$ -0,3 %

Un profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence réalisé au premier trimestre de 2022 et découlant de distributions en trésorerie versées supérieures à notre participation, une augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires et une baisse des produits tirés des immeubles attribuable aux cessions expliquent la diminution, d'une année à l'autre, du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts. Cette diminution a été compensée par une hausse du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ainsi que par une hausse des produits tirés des acquisitions, des aménagements, des modernisations et un revenu plus élevé tiré des parcs de stationnement.

Résultat net tiré des immeubles

T1 2023

68 648 \$

T1 2022 69 331 \$ -1,0 %

L'augmentation des produits locatifs tirés des renouvellements, des nouveaux baux, des modernisations, des acquisitions et les revenus accrus tirés des parcs de stationnement ont eu une incidence favorable sur le résultat net tiré des immeubles. Cette augmentation a été contrebalancée par la perte de produits attribuable aux cessions et l'augmentation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant des nouveaux baux, les modernisations et l'amortissement accéléré dû aux résiliations de baux.

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

T1 2023

68 159 \$

T1 2022 66 538 \$ +2,4 %

L'augmentation des produits locatifs tirés des reconductions, des nouveaux baux, des modernisations et des investissements d'amélioration des immeubles, ainsi qu'une augmentation des revenus tirés des parcs de stationnement expliquent l'augmentation du REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

DONNÉES FINANCIÈRES (SUITE)

FPAE^(*) par part

T1 2023

0,30 \$

T1 2022 0,28 \$ +7,1 %

Les FPAE exprimés en dollars ont augmenté au cours du trimestre en raison surtout de la hausse du résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la vente de terrains à notre propriété Opal Ridge de Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, de la hausse des produits locatifs tirés des reconductions, des nouveaux baux et des acquisitions réalisées depuis le premier trimestre de 2022, des loyers supplémentaires tirés des modernisations et de l'augmentation des revenus tirés des parcs de stationnement. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par la baisse des produits locatifs attribuable aux cessions.

Ratio de distribution des FPAE^(*)

T1 2023

75,3 %

T1 2022 79,9 % -4,6 %

Les facteurs influant sur les FPAE indiqués ci-dessus ont entraîné une baisse du ratio de distribution des FPAE par rapport au même trimestre de 2022.

FPAEA^(*) par part

T1 2023

0,26 \$

T1 2022 0,24 \$ +8,3 %

L'augmentation des FPAEA exprimés en dollars pour le trimestre en raison surtout de la hausse du résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la vente de terrains à notre propriété Opal Ridge de Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, de la hausse des produits locatifs tirés des renouvellements, des nouveaux baux et des acquisitions depuis le premier trimestre de 2022, des loyers supplémentaires tirés des modernisations et de l'augmentation des revenus tirés des parcs de stationnement. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la baisse des produits locatifs attribuable aux cessions et par une augmentation des dépenses d'investissement au titre de l'entretien au premier trimestre de 2023.

Ratio de distribution des FPAEA^(*)

T1 2023

86,6 %

T1 2022 93,6 % -7,0 %

L'amélioration des ratios de distribution des FPAEA pour le trimestre et l'exercice résulte des facteurs indiqués ci-dessus.

DONNÉES SUR L'EXPLOITATION

Reconductions (SLB en pi²)

T1 2023

540 000

T1 2022 255 000 +111,8 %

Les reconductions de baux au cours du trimestre ont visé des superficies de 205 000 pieds carrés dans le Reste du Canada, de 191 000 pieds carrés dans les Marchés principaux et de 144 000 pieds carrés dans VECTOM. Au 31 mars 2023, des baux visant une superficie de 322 000 pieds carrés ont été reconduits par Empire Company Limited (« Empire »).

Écarts sur reconductions

T1 2023

5,7 %

T1 2022 2,3 % +3,4%

Les reconductions de baux d'immeubles commerciaux individuels portant sur 257 000 pieds carrés, dont les tarifs de location à l'échéance ont augmenté de 6,8 %, ont été le principal facteur de croissance des reconductions pour le trimestre. Les reconductions de baux de centres commerciaux portant sur 105 000 pieds carrés, dont les tarifs de location à l'échéance ont augmenté de 7,0 %, ont également été un facteur de croissance des reconductions pour le trimestre.

Taux d'occupation réservée

T1 2023

96,7 %

T1 2022 96,4 % +0,3 %

Le taux d'occupation réservée élevé de 96,7 % comprend des locaux réservés de 406 000 pieds carrés pour le trimestre. VECTOM et les Marchés principaux représentent environ 363 000 pieds carrés de superficie réservée; Empire occupe 304 000 pieds carrés de cette superficie réservée à Calgary, en Alberta, et 31 000 pieds carrés à Burlington, en Ontario.

Taux d'occupation financier

T1 2023

94,5 %

T1 2022 95,5 % -1,0 %

Après ajustement pour tenir compte du fait que le CTC 3 de Voilà a atteint le stade de l'achèvement substantiel au quatrième trimestre de 2022 et que, de ce fait, un taux d'occupation financier est attendu pour le milieu de 2023, le taux d'occupation financier serait de 96,1 %. Les nouveaux baux, visant une superficie de 62 000 pieds carrés, ont été annulés par les baux expirés et autres changements, qui ont visé une superficie de 98 000 pieds carrés.

DONNÉES SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

Ratio de couverture des intérêts^(*)

T1 2023

3,24 x

T1 2022 3,27 x -0,03 x

La diminution du ratio de couverture des intérêts pour le trimestre par rapport à la même période de l'exercice précédent est principalement attribuable à une augmentation des charges financières liées aux activités d'exploitation pour nos participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence attribuable à la hausse des taux d'intérêt. Cette diminution a été partiellement contrebalancée par la progression du BAIIA découlant du résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, de l'augmentation des produits tirés des immeubles attribuable aux reconductions, aux nouveaux baux, aux modernisations, aux acquisitions et aux produits accrus tirés des parcs de stationnement. Ces facteurs ont été atténués en partie par la perte de produits locatifs attribuable aux cessions.

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

T1 2023

41,9 %

T1 2022 42,5 % -0,6 %

L'amélioration du ratio D/JVB depuis le premier trimestre de 2022 a été en partie neutralisée par la baisse de la juste valeur brute des immeubles de placement attribuable dans une large mesure aux cessions et, dans une moindre mesure, à la progression des taux de capitalisation en 2022.

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

T1 2023

7,96 x

T1 2022 8,72 x -0,76 x

L'amélioration du ratio D/BAIIA par rapport à la même période de 2022 est attribuable à une hausse du BAIIA sur 12 mois consécutifs. La diminution de l'encours de la dette par rapport au premier trimestre de 2022 du fait de remboursements d'emprunts hypothécaires et de cessions explique également l'amélioration du ratio.

Liquidités disponibles – facilités de crédit inutilisées

T1 2023

735 877 \$

T1 2022 523 159 \$ +40,7 %

Crombie a conclu une convention de crédit au quatrième trimestre de 2022 visant une facilité de crédit non renouvelable non garantie, ce qui s'est traduit par un accroissement important des liquidités disponibles par rapport au premier trimestre de 2022.

2. GLOSSAIRE

Actifs non grevés	S'entend des actifs qui n'ont pas été donnés en garantie aux termes d'une convention de crédit ou d'un emprunt hypothécaire.
BAIIA ajusté^(*)	S'entend du bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement, compte non tenu de certains éléments comme l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur des immeubles de placement, le profit (la perte) sur cession d'immeubles de placement et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Comprend la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer plusieurs de nos données sur la dette.
Charge d'intérêts ajustée^(*)	S'entendent des charges financières liées à l'exploitation, y compris la quote-part revenant à Crombie des intérêts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compte non tenu de l'amortissement des charges de financement différées. Les charges d'intérêts ajustées sont une mesure non conforme aux PCGR qui sert de donnée d'entrée pour calculer les ratios de couverture du service des intérêts et du service de la dette.
Commercial	Cette catégorie comprend l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, compte tenu de quelques immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et des bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.
CTC	Centre de traitement des commandes.
D/JVB^(*)	Ratio dette/juste valeur brute.
Demande de zonage soumise	Une demande officielle de changement de zonage a été soumise à la municipalité pour faire autoriser une nouvelle utilisation des terrains (résidentiel, usage mixte) et généralement pour obtenir un accroissement de la densité et de la hauteur permises.
Dette ajustée^(*)	S'entend de la dette, y compris la quote-part de la dette revenant à Crombie détenue dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, déduction faite des coûts de transaction, et constitue, selon Crombie une mesure plus pertinente de l'endettement. La dette ajustée est une mesure hors PCGR qui est utilisée dans le calcul de notre ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs.
DMPE	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.
Entreprises communes	Immeubles dans lesquels Crombie détient des participations partielles. Ces participations sont comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle et les résultats sont pris en compte dans les résultats d'exploitation et financiers de Crombie en fonction de la quote-part revenant à Crombie de ces entreprises communes.
ESG	Environnement, responsabilité sociale et gouvernance.
FPAE^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAE.
FPAEA^(*)	Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA.
IFRS	Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards).
Immeubles à vocation commerciale	Les immeubles industriels à vocation commerciale comprennent les centres de distribution de détail, les centres de traitement des commandes (« CTC ») et les satellites.
Immeubles comparables^(*)	Immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, compte non tenu de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement ou dont une partie de la SLB faisait l'objet d'une cession durant la période considérée ou une période comparative.
Juste valeur	Montant auquel un actif ou un passif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes, indépendantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.
LMA	Loyer minimal annuel. Représente le loyer minimum fixe annualisé payable par le locataire aux termes du bail.
Marchés principaux	Définition spécifique à Crombie qui comprend Abbotsford-Mission, Barrie, Chilliwack, Halifax, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Oshawa, la ville de Québec, Regina, Saskatoon, Victoria et Winnipeg, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2021.
Modernisation	Investissement visant à moderniser ou à rénover des immeubles de Crombie abritant des magasins d'alimentation en échange d'un rendement déterminé et d'une éventuelle prolongation du bail.
pi²	Superficie en pieds carrés.
Produits tirés des résiliations de baux	Revenus découlant de la résiliation anticipée d'un bail. La résiliation d'un bail survient lorsqu'un locataire souhaite mettre fin à son occupation avant la date d'expiration prévue dans les modalités du bail.
Quote-part	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 IFRS.
REALPAC	Real Property Association of Canada.
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, compte non tenu de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire et de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie.
Reste du Canada	Définition spécifique à Crombie qui englobe toutes les villes autres que VECTOM et les Marchés principaux.
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation liées aux immeubles, compte non tenu de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes.
RMR	Région métropolitaine de recensement.
Satellites	Installations de transbordement conçues pour soutenir les CTC, les plateformes de distribution du réseau en étoile d'Empire, en accélérant le transfert de marchandises au client par une période d'entreposage minimale.
SLB	Superficie locative brute (déduction faite de la superficie résidentielle sauf si elle est évaluée selon la méthode de la consolidation proportionnelle).

Taux d'occupation financier	S'entend de la superficie actuellement occupée (déduction faite de la superficie détenue dans le cadre de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence).
Taux d'occupation réservée	S'entend du taux d'occupation financier actuel plus le taux d'occupation futur des locaux actuellement vacants pour lesquels des contrats de location sont actuellement en vigueur.
VAN^(*)	Valeur de l'actif net.
VECTOM	Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal, selon la délimitation des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement de Statistique Canada pour 2021.

(*) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 60 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

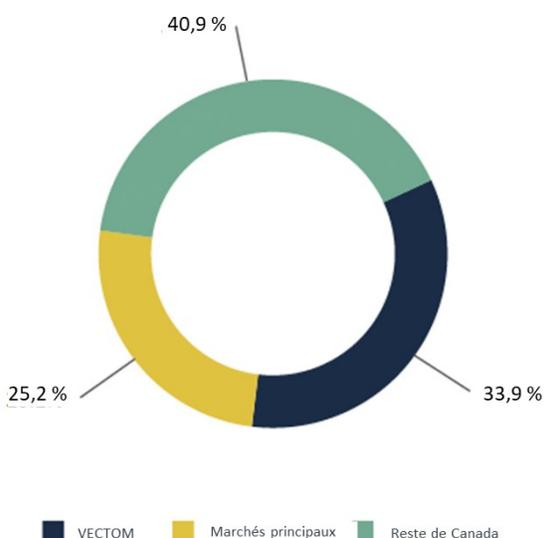
Revue du portefeuille total englobant les coentreprises

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

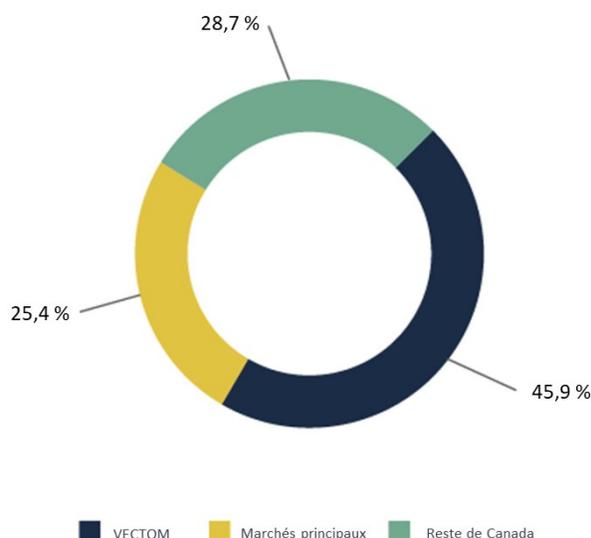
Catégorie de marché

La SLB et la juste valeur du portefeuille de Crombie, qui comprend la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, s'établissent comme suit au 31 mars 2023 :

SLB du portefeuille par catégorie de marché (en pi²) au 31 mars 2023



Juste valeur du portefeuille par catégorie de marché (en %) au 31 mars 2023



Le tableau ci-dessous fournit des renseignements supplémentaires sur le taux de capitalisation moyen (pondéré par le REN sur 12 mois consécutifs stabilisé, y compris les coentreprises) par catégorie de marché :

	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2022
VECTOM	4,79 %	4,75 %	4,54 %
Marchés principaux	6,15 %	6,18 %	5,91 %
Reste du Canada	6,90 %	6,94 %	6,54 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	5,74 %	5,74 %	5,48 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie est demeuré stable par rapport au 31 décembre 2022. Depuis le 31 mars 2022, les taux de capitalisation ont en général augmenté en raison de l'incertitude qui plane sur les marchés de l'immobilier et des capitaux. Toutefois, grâce à nos immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et à nos immeubles industriels à vocation commerciale, l'incidence sur le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie pour la période du 31 mars 2022 au 31 mars 2023 a été moindre que sur le marché de l'immobilier en général.

Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement », dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

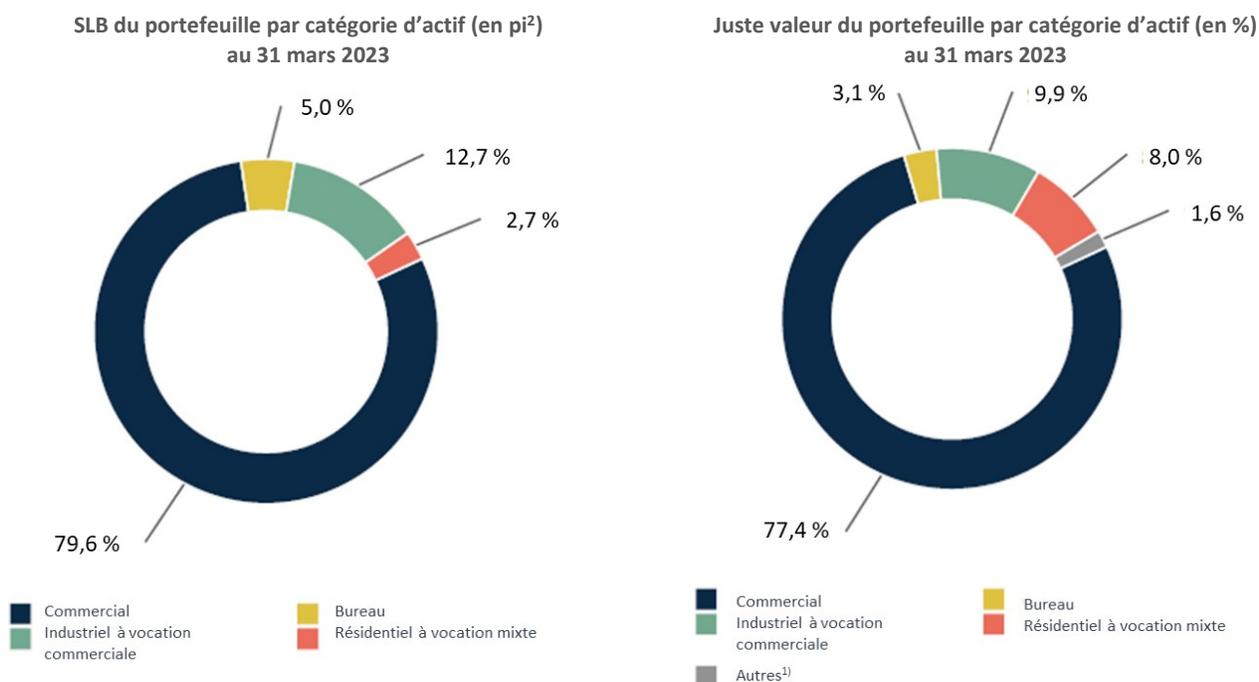
REVUE DU PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	COENTREPRISES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
-----------------------	-------------------------	------------------	--------------	--------------------	---------------------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

	SLB (pi ²)	
	31 mars 2023	31 mars 2022
VECTOM	6 470 000	6 232 000
Marchés principaux	4 811 000	4 983 000
Reste du Canada	7 799 000	7 803 000
Taux	19 080 000	19 018 000

Par rapport au 31 mars 2022, la SLB de VECTOM s'est accrue de 238 000 pieds carrés en raison surtout de l'achèvement substantiel du CTC 3 de Voilà, à Calgary, au quatrième trimestre de 2022. La SLB des Marchés principaux s'est repliée de 172 000 pieds carrés en raison principalement des cessions réalisées en 2022.

Catégorie d'actif

La SLB et la juste valeur du portefeuille de Crombie, qui comprend la quote-part revenant à Crombie des coentreprises, s'établissaient comme suit au 31 mars 2023 :



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

Les immeubles commerciaux représentaient 79,6 % de la SLB de Crombie et 77,4 % de la juste valeur au 31 mars 2023, contre 81,2 % de la SLB et 79,4 % de la juste valeur au 31 mars 2022.

	SLB (pi ²)	
	31 mars 2023	31 mars 2022
Commercial	15 198 000	15 440 000
Bureaux	954 000	954 000
Industriel à vocation commerciale	2 414 000	2 110 000
Résidentiel à vocation mixte	514 000	514 000
Total	19 080 000	19 018 000

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

Par rapport au 31 mars 2022, la superficie représentée par les immeubles industriels à vocation commerciale s'est accrue de 304 000 pieds carrés en raison surtout de l'achèvement substantiel du CTC 3 de Voilà, à Calgary, en Alberta, au quatrième trimestre de 2022. La superficie occupée par les immeubles commerciaux a diminué de 242 000 pieds carrés en raison principalement des cessions réalisées en 2022.

Revue du portefeuille – Compte non tenu des coentreprises

Au 31 mars 2023, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 230 immeubles de placement détenus en propriété exclusive et 61 immeubles de placement détenus en propriété partielle dans le cadre de partenariats. Outre des immeubles de placement, Crombie détient cinq immeubles en cours d'aménagement en propriété exclusive et deux immeubles en cours d'aménagement en propriété partielle détenus dans le cadre d'entreprises communes. Dans l'ensemble, la quote-part de Crombie dans ces 291 immeubles représentait une SLB d'environ 18,6 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

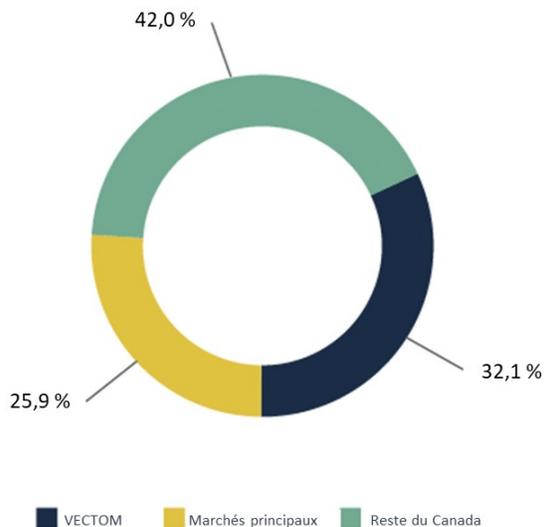
Les participations dans ces entreprises communes sont présentées dans le bilan consolidé et l'état consolidé du résultat net en fonction de la quote-part revenant à Crombie.

Les participations partielles de Crombie dans six coentreprises, dont cinq détiennent actuellement des immeubles, ne sont pas prises en compte dans les sections suivantes.

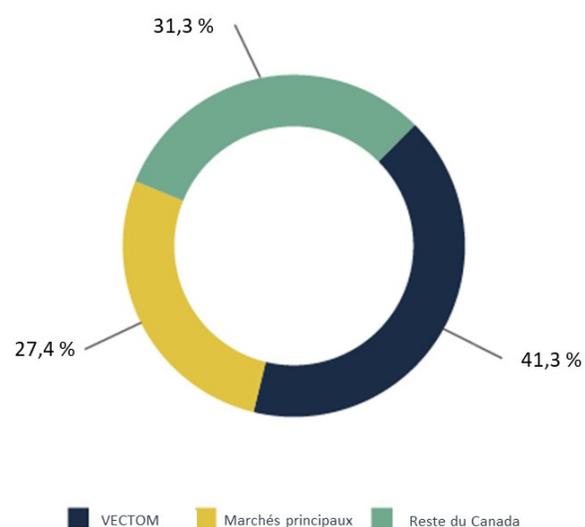
Catégorie de marché

Crombie accroît sa présence dans les secteurs à forte croissance que sont VECTOM et les Marchés principaux en procédant à des acquisitions et à des aménagements de grande envergure, de manière à rehausser stratégiquement la qualité et la solidité du portefeuille.

SLB du portefeuille par catégorie de marché (en pi²) au 31 mars 2023



Juste valeur du portefeuille par catégorie de marché (en %) au 31 mars 2023



Le tableau ci-dessous fournit des renseignements supplémentaires sur le taux de capitalisation moyen (pondéré selon le REN sur 12 mois consécutifs stabilisé) par catégorie de marché :

	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2022
VECTOM	5,04 %	5,03 %	4,76 %
Marchés principaux	6,15 %	6,18 %	5,91 %
Reste du Canada	6,90 %	6,94 %	6,54 %
Taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille	5,93 %	5,94 %	5,65 %

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

Le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie est demeuré stable par rapport au 31 décembre 2022. Depuis le 31 mars 2022, les taux de capitalisation ont en général augmenté en raison de l'incertitude qui plane sur les marchés de l'immobilier et des capitaux. Toutefois, grâce à nos immeubles ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et à nos immeubles industriels à vocation commerciale, l'incidence sur le taux de capitalisation moyen pondéré de Crombie pour la période du 31 mars 2022 au 31 mars 2023 a été moindre que sur le marché de l'immobilier en général.

Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement », dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

La diversification du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par catégorie de marché aux 31 mars 2023 et 2022 se présente comme suit :

SLB (pi ²)									
	1 ^{er} janvier 2023	Acquisitions nettes	Autres ¹⁾	31 mars 2023	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
VECTOM	5 956 000	—	—	5 956 000	88	33,9 %	33,9 %	94,1 %	99,3 %
Marchés principaux	4 794 000	—	1 000	4 795 000	63	27,2 %	28,3 %	96,2 %	97,3 %
Reste du Canada	7 695 000	81 000	23 000	7 799 000	140	38,9 %	37,8 %	93,8 %	94,4 %
Total	18 445 000	81 000	24 000	18 550 000	291	100,0 %	100,0 %	94,5 %	96,7 %

SLB (pi ²)									
	1 ^{er} janvier 2022	Acquisitions nettes	Autres ¹⁾	31 mars 2022	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
VECTOM	5 418 000	273 000	27 000	5 718 000	89	34,2 %	34,2 %	99,6 %	99,7 %
Marchés principaux	4 723 000	16 000	228 000	4 967 000	66	27,2 %	27,5 %	94,4 %	96,5 %
Reste du Canada	7 720 000	229 000	(146 000)	7 803 000	139	38,6 %	38,3 %	93,4 %	93,9 %
Total	17 861 000	518 000	109 000	18 488 000	294	100,0 %	100,0 %	95,5 %	96,4 %

- 1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants et de réductions découlant principalement du retrait de SLB en prévision de réaménagements.
- 2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour les trimestres clos le 31 mars.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, deux immeubles de placement, détenus à 100 % et totalisant 81 000 pieds carrés, ont été acquis dans le Reste du Canada. Des projets d'agrandissement de deux immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier ont été réalisés, ce qui a ajouté 22 000 pieds carrés à la SLB du Reste du Canada. Ces augmentations de la SLB sont prises en compte dans la colonne « Autres ».

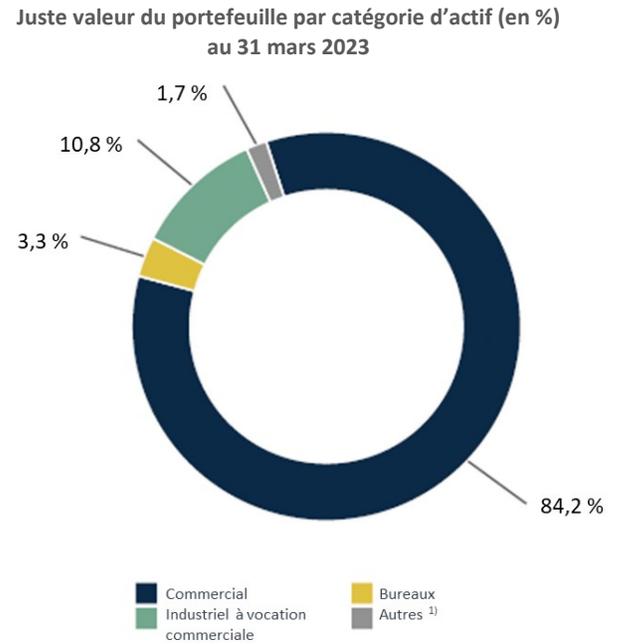
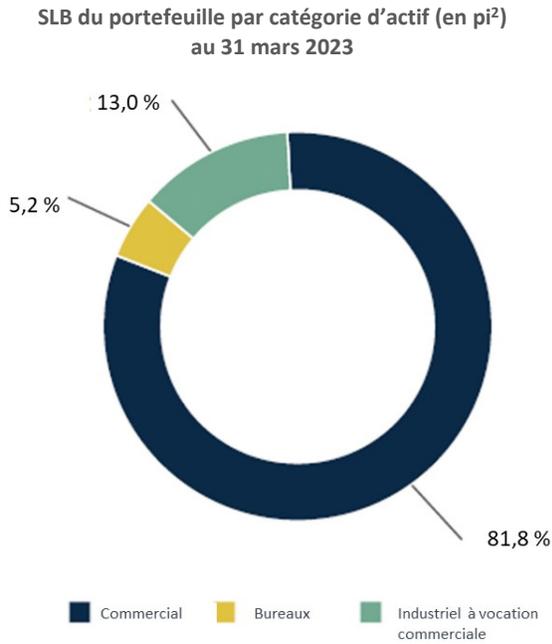
Comparativement au 31 mars 2022, le pourcentage du loyer minimal annuel (« LMA ») provenant de VECTOM s'est replié de 30 points de base, tandis que le LMA provenant des Marchés principaux est demeuré inchangé et que celui provenant du Reste du Canada a progressé de 30 points de base. Dans le Reste du Canada, l'augmentation est principalement attribuable aux nouveaux contrats de location conclus au cours des 12 derniers mois.

Au 31 mars 2023, le taux d'occupation réservée était de 96,7 % et le taux d'occupation financier, de 94,5 %. Le taux d'occupation réservée a augmenté de 30 points de base par rapport au 31 mars 2022. Le taux d'occupation financier s'est replié de 100 points de base par rapport au 31 mars 2022. Après ajustement pour tenir compte du fait que le CTC 3 de Voilà a atteint le stade de l'achèvement substantiel au quatrième trimestre de 2022 et que, de ce fait, un taux d'occupation financier est attendu pour le milieu de 2023, le taux d'occupation financier serait de 96,1 %.

Au cours des 12 derniers mois, une SLB de 62 000 pieds carrés nets a été ajoutée au portefeuille. L'augmentation nette de la SLB est attribuable pour quelque 152 000 pieds carrés aux acquisitions et pour quelque 249 000 pieds carrés à d'autres changements dans la composition du portefeuille, principalement en ce qui a trait aux aménagements. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la cession d'une superficie de 339 000 pieds carrés.

Catégorie d'actif

Les immeubles commerciaux représentaient 81,8 % de la SLB de Crombie et 84,2 % de la juste valeur au 31 mars 2023, contre 83,4 % de la SLB et 86,2 % de la juste valeur au 31 mars 2022.



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

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

La diversification du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par catégorie d'actif aux 31 mars 2023 et 2022 se présente comme suit :

SLB (pi ²)									
	1 ^{er} janvier 2023	Acquisitions nettes	Autres ¹⁾	31 mars 2023	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
Commercial	15 077 000	81 000	24 000	15 182 000	280	89,5 %	89,2 %	95,9 %	96,5 %
Bureaux	954 000	—	—	954 000	5	3,9 %	4,1 %	90,6 %	91,1 %
Industriel à vocation commerciale	2 414 000	—	—	2 414 000	6	6,6 %	6,7 %	87,4 %	100,0 %
Total	18 445 000	81 000	24 000	18 550 000	291	100,0 %	100,0 %	94,5 %	96,7 %

SLB (pi ²)									
	1 ^{er} janvier 2022	Acquisitions nettes	Autres ¹⁾	31 mars 2022	Nombre d'immeubles de placement	% du LMA	% du REN ²⁾	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée
Commercial	15 052 000	283 000	89 000	15 424 000	284	89,6 %	90,1 %	95,4 %	96,1 %
Bureaux	954 000	—	—	954 000	5	3,8 %	3,7 %	87,7 %	92,4 %
Industriel à vocation commerciale	1 855 000	235 000	20 000	2 110 000	5	6,6 %	6,2 %	100,0 %	100,0 %
Total	17 861 000	518 000	109 000	18 488 000	294	100,0 %	100,0 %	95,5 %	96,4 %

- 1) Les variations de la SLB tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des projets d'aménagement achevés et à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants, de réductions découlant principalement du retrait de SLB en prévision de réaménagements et de reclassements au sein des catégories de d'actif.
- 2) REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie pour les trimestres clos le 31 mars.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, la SLB des immeubles commerciaux a enregistré une augmentation de 81 000 pieds carrés en raison de l'acquisition de deux immeubles de placement détenus à 100 %. De plus, Crombie a achevé des projets d'agrandissement d'aménagements de centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier à Riverview et à Moncton, au Nouveau-Brunswick, pour une superficie totale de 22 000 pieds carrés. Ces augmentations de la SLB sont prises en compte dans la colonne « Autres ».

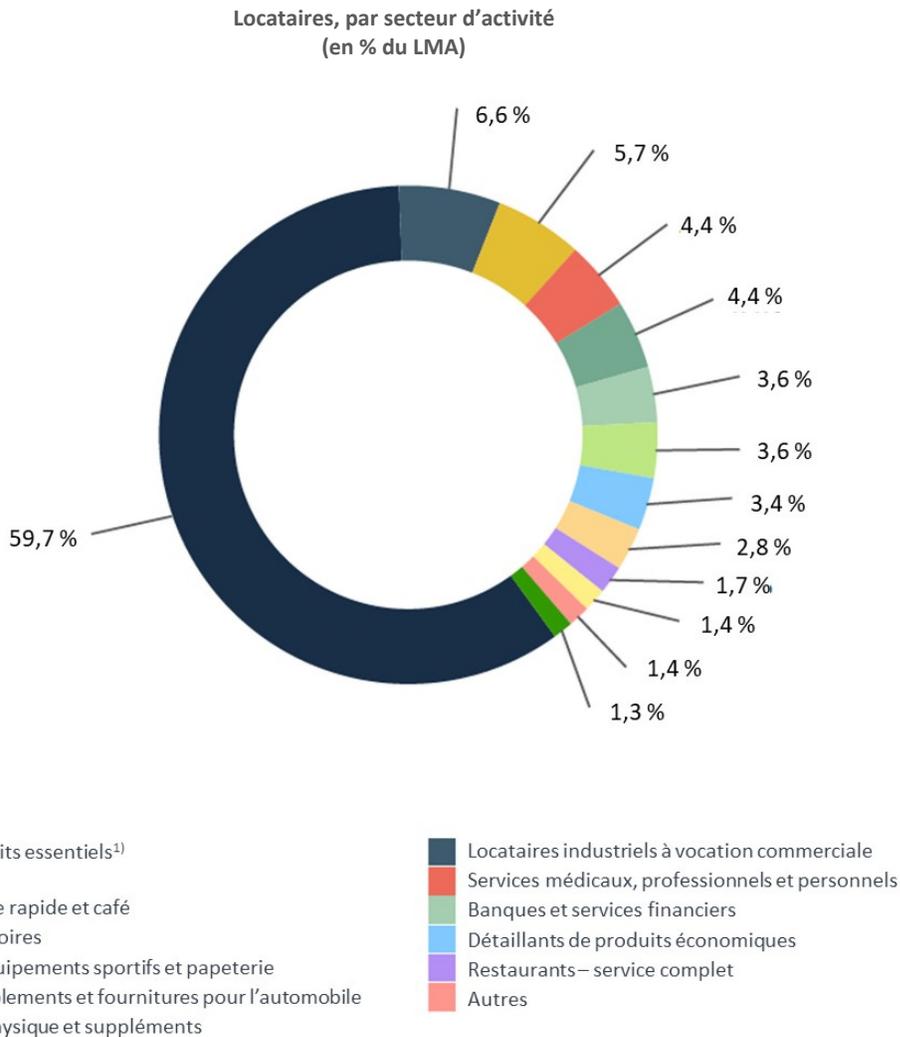
Le taux d'occupation financier s'est replié de 100 points de base par rapport au 31 mars 2022, tandis que le taux d'occupation réservée s'est amélioré de 30 points de base. Le nombre d'acquisitions a été élevé au cours des 12 derniers mois, ce qui a donné lieu à une augmentation de 62 000 pieds carrés de la SLB en portefeuille. Après ajustement pour tenir compte du fait que le CTC 3 de Voilà a atteint le stade de l'achèvement substantiel au quatrième trimestre de 2022 et que, de ce fait, un taux d'occupation financier est attendu pour le milieu de 2023, le taux d'occupation financier serait de 96,1 %. Le taux d'occupation réservée de notre portefeuille d'immeubles commerciaux s'établit à 96,5 %, en hausse par rapport à 96,1 % au 31 mars 2022, en raison principalement des nouveaux baux et des aménagements. Le taux d'occupation réservée dans notre portefeuille d'immeubles de bureaux s'établit à 91,1 %, en baisse par rapport à 92,4 % au 31 mars 2022, par suite surtout du départ de locataires.

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

Comme les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ne sont pas prises en compte dans ces informations, la superficie résidentielle, le taux d'occupation et la composition du portefeuille de ces coentreprises sont pris en compte dans la rubrique « Revue du portefeuille total englobant les coentreprises », à la page 8 du présent rapport de gestion et dans la rubrique « Coentreprises », à la page 51 du présent rapport de gestion.

Profil des locataires

Nous élaborons et détenons 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 31 mars 2023, 80 % de notre LMA était tiré d'immeubles ayant un magasin d'alimentation, ce qui comprend les immeubles industriels à vocation commerciale, contre 79 % au 31 mars 2022. Cette augmentation résulte principalement de l'acquisition d'actifs ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, des hausses de loyers contractuels et des nouveaux contrats de location. Ces locataires offrant des produits essentiels ont des flux de trésorerie et des revenus sous-jacents stables, sont plus résistants aux cycles économiques et à l'évolution des tendances dans le commerce de détail, et ils forment des assises solides pour générer une croissance interne du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie(*) et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés(*)).



1) Les détaillants de produits essentiels comprennent les locataires qui offrent des produits et services essentiels, et ils entrent principalement dans les catégories suivantes : épicerie, pharmacie, alcool, cannabis, dépanneur, essence et produits pour animaux domestiques.

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

Le tableau ci-après présente les 20 principaux locataires du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie en fonction de leur apport exprimé en pourcentage du LMA total au 31 mars 2023.

Locataire	% du LMA	SLB (pi ²)	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	Notation de crédit attribuée par DBRS Morningstar (« DBRS »)
Empire Company Limited ¹⁾	58,1 %	10 847 000	11,5 ans	BBB
Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	2,5 %	228 000	5,5 ans	BBB (élevée)
Dollarama	1,8 %	366 000	5,4 ans	BBB
Province de la Nouvelle-Écosse	1,6 %	356 000	6,9 ans	A (élevée)
Banque Scotia	1,1 %	173 000	3,0 ans	AA
Cineplex	1,0 %	207 000	7,9 ans	-
Énergie Cardio (Goodlife Fitness)	1,0 %	190 000	5,5 ans	-
La Société Canadian Tire	1,0 %	158 000	3,8 ans	BBB
Banque canadienne impériale de commerce	0,9 %	132 000	13,8 ans	AA
Gouvernement du Canada	0,9 %	130 000	4,7 ans	AAA
Restaurant Brands International	0,7 %	66 000	5,1 ans	-
Banque Royale du Canada	0,6 %	49 000	4,1 ans	AA (élevée)
SAQ/Province de Québec	0,6 %	65 000	6,5 ans	AA (faible)
Municipalité régionale de Halifax	0,5 %	127 000	7,6 ans	-
Métro	0,5 %	88 000	6,1 ans	BBB
Pet Valu	0,5 %	69 000	4,9 ans	-
The TJX Companies Inc.	0,5 %	120 000	5,4 ans	-
Banque Toronto Dominion	0,5 %	45 000	2,8 ans	AA (élevée)
Tigre Géant (Giant Tiger)	0,4 %	188 000	3,7 ans	-
Bureau en gros (Staples)	0,4 %	86 000	4,5 ans	-
Total	75,1 %	13 690 000	10,3 ans	

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

Hormis Empire et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 58,1 % et 2,5 % du LMA, aucun autre locataire ne représente plus de 1,8 % du LMA de Crombie. Le pourcentage du LMA d'Empire s'est accru de 30 points de base par rapport au 31 mars 2022, à la suite de l'acquisition des immeubles d'Empire au cours des douze derniers mois, des modernisations, des reconductions de baux et des hausses de loyers contractuels.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, Empire représente également 52,6 % 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 et les coûts liés aux impôts fonciers.

La durée résiduelle moyenne pondérée de l'ensemble des baux de Crombie est d'environ 9,0 ans, soit 0,4 an de moins qu'au 31 mars 2022. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Empire, soit 11,5 ans, qui a diminué de 0,6 an par rapport au 31 mars 2022.

Immeubles comparables

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

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

	Immeubles appartenant à Crombie			Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total ¹⁾
	Immeubles de placement	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel		
Immeubles comparables	281	—	281	2	283
Immeubles non comparables					
Acquisitions – 2023	2	—	2	—	2
Acquisitions – 2022	3	1	4	—	4
Autres ²⁾	3	6	9	1	10
Aménagements importants en cours et achevés ³⁾	2	—	2	2	4
	10	7	17	3	20
Total – Immeubles	291	7	298	5	303

- 1) Les données sur les immeubles comparables de ce rapport de gestion ne tiennent pas compte des immeubles détenus en coentreprise.
- 2) Le poste « Autres » comprend les immeubles de placement désignés à des fins de repositionnement, les parcelles de terrains incluses dans les immeubles en cours d'aménagement, ou encore les immeubles détenus en coentreprise dont l'aménagement important n'est pas en cours.
- 3) Les aménagements importants en cours et achevés comprennent :
 - le centre commercial Avalon Mall (immeuble de placement);
 - le CTC 3 de Voilà (immeuble de placement);
 - l'immeuble Le Duke (détenu en coentreprise);
 - l'immeuble Bronte Village (détenu en coentreprise).

L'immeuble de Davie Street a fait l'objet d'un aménagement commercial (détenu par Crombie) et résidentiel (détenu en coentreprise). L'immeuble de Davie Street est traité comme deux immeubles, l'un étant un immeuble de placement (commerce de détail) appartenant à Crombie et l'autre, un aménagement important achevé (immeuble locatif résidentiel) détenu par l'entremise de 1600 Davie Limited Partnership Joint Venture (immeubles supplémentaires détenus en coentreprise – immeubles comparables).

Le tableau qui suit illustre l'évolution des immeubles comparables de Crombie au 31 mars 2023.

	Immeubles de placement	Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total ¹⁾
Immeubles comparables au 31 décembre 2022	274	1	275
Transferts depuis les acquisitions ²⁾	7	—	7
Transferts dans les cessions	—	—	—
Transferts dans/ depuis d'autres immeubles non comparables	—	1	1
Transferts dans/ depuis des aménagements importants en cours et achevés	—	—	—
Total des immeubles comparables au 31 mars 2023	281	2	283

- 1) Les données sur les immeubles comparables de ce rapport de gestion ne tiennent pas compte des immeubles détenus en coentreprise.
- 2) Les acquisitions transférées dans les immeubles comparables ont été réalisées en 2022 et les données sur ces acquisitions représentent 12 mois de résultats comparatifs.

Acquisitions et cessions stratégiques

Au 31 mars 2023, la SLB attribuable aux participations de Crombie dans ses immeubles de placement totalisait 18,6 millions de pieds carrés, contre 18,5 millions de pieds carrés au 31 mars 2022. L'augmentation nette de la SLB est attribuable pour quelque 152 000 pieds carrés aux acquisitions et pour quelque 249 000 pieds carrés à d'autres changements dans la composition du portefeuille, principalement en ce qui a trait aux aménagements. Ces facteurs ont été contrebalancés en partie par la cession d'une superficie de 339 000 pieds carrés.

Acquisitions stratégiques

Au moyen d'acquisitions stratégiques et choisies d'actifs de grande qualité, ayant principalement un magasin d'alimentation comme locataire pilier, Crombie entend continuer de rehausser la qualité globale de son portefeuille. Les acquisitions de Crombie visent à ajouter une valeur stratégique au portefeuille ainsi qu'à générer une forte croissance des FPAEA(*) et de la VAN(*). Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a réalisé l'acquisition de deux immeubles productifs pour un prix d'achat total de 16 722 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction. Les deux immeubles ont été achetés à Empire, notre partenaire stratégique, et ont accru de 81 000 pieds carrés la superficie dans le Reste du Canada.

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

Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie	Nombre d'immeubles de placement	Propriété		
						Participation	pi ²	Prix ¹⁾
Premier trimestre de 2023								
19 janvier 2023	Main Street North	Mount Forest, Ont.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	21 000	2 122 \$
27 février 2023	Port O'Call	Red Deer, Alb.	Partie liée	Productif de revenus	1	100 %	60 000	14 600
Total des acquisitions pour l'exercice clos le 31 mars 2023					2		81 000	16 722 \$
Total des acquisitions pour l'exercice clos le 31 mars 2022 ²⁾					9		518 000	90 472 \$

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

2) A trait à l'acquisition de la participation de 50 % restante dans un immeuble industriel préexistant à vocation commerciale.

Cessions stratégiques

Depuis des années, Crombie s'efforce d'optimiser son portefeuille au moyen de cessions conventionnelles et de partenariats novateurs. Dans le cadre de sa stratégie de redéploiement des capitaux par des cessions de valeur égale ou supérieure à la juste valeur établie selon les IFRS, Crombie affecte le produit à la réduction de sa dette, au financement des projets d'aménagement, à l'accroissement de la concentration de Crombie dans VECTOM et les Marchés principaux ainsi qu'à d'autres projets à valeur élevée, parmi lesquels le soutien de la croissance d'Empire, l'accélération du commerce électronique et l'achèvement de nos aménagements importants à usage mixte. Cette stratégie de cession s'est traduite par une réduction de nos emprunts hypothécaires en vigueur et, de ce fait, par la croissance de notre portefeuille d'actifs non grevés.

Aucune cession n'a été réalisée au premier trimestre de 2023 ni au premier trimestre de 2022.

Aménagements moins importants

L'aménagement d'immeubles est une priorité stratégique pour Crombie et comprend des projets d'aménagement moins importants. Les projets d'aménagement moins importants, dont la durée est plus courte et qui représentent un risque global moindre que nos projets d'aménagement importants, sont générateurs de revenus. Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a ajouté 22 000 pieds carrés de SLB sur des sites ayant Empire comme locataire pilier, améliorant ainsi la qualité globale du portefeuille.

Nom	Emplacement	Catégorie de marché	31 mars	
			2023	Locataires
Findlay Boulevard	Riverview, N.-B.	Reste du Canada	10,000	Dollarama
Elmwood Drive	Moncton, N.-B.	Reste du Canada	12,000	A&W et Pet Valu
Total			22,000	

4. REVUE DE LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION

Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location

Le taux d'occupation et les activités de réservation pour le portefeuille, par catégorie de marché et catégorie d'actif, se détaillent comme suit pour le trimestre clos le 31 mars 2023 :

	Locaux occupés (pi ²)					31 mars 2023	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total des locaux réservés (pi ²)	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2023	Acquisitions nettes	Nouveaux baux ¹⁾	Baux expirés	Autres ²⁾					
VECTOM	5 611 000	—	2 000	(1 000)	(10 000)	5 602 000	94,1 %	309 000	5 911 000	99,3 %
Marchés principaux	4 606 000	—	52 000	(8 000)	(40 000)	4 610 000	96,2 %	54 000	4 664 000	97,3 %
Reste du Canada	7 267 000	81 000	8 000	(15 000)	(24 000)	7 317 000	93,8 %	43 000	7 360 000	94,4 %
Total	17 484 000	81 000	62 000	(24 000)	(74 000)	17 529 000	94,5 %	406 000	17 935 000	96,7 %

	Locaux occupés (pi ²)					31 mars 2023	Taux d'occupation financier	Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total des locaux réservés (pi ²)	Taux d'occupation réservée
	1 ^{er} janvier 2023	Acquisitions nettes	Nouveaux baux ¹⁾	Baux expirés	Autres ²⁾					
Commercial	14 495 000	81 000	27 000	(10 000)	(38 000)	14 555 000	95,9 %	97 000	14 652 000	96,5 %
Bureaux	879 000	—	35 000	(14 000)	(36 000)	864 000	90,6 %	5 000	869 000	91,1 %
Industriel à vocation commerciale	2 110 000	—	—	—	—	2 110 000	87,4 %	304 000	2 414 000	100,0 %
Total	17 484 000	81 000	62 000	(24 000)	(74 000)	17 529 000	94,5 %	406 000	17 935 000	96,7 %

- 1) Les nouveaux baux comprennent les nouveaux baux ainsi que les agrandissements des immeubles existants.
- 2) Dans Autres sont classées 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 de marché ou d'actif.
- 3) Les locaux réservés représentent des contrats de location pour l'occupation future de locaux qui, à l'heure actuelle, sont vacants. La direction est d'avis que le fait de fournir de telles informations, accompagnées des échéances des baux, permet une présentation plus équilibrée de tous les locaux vacants.

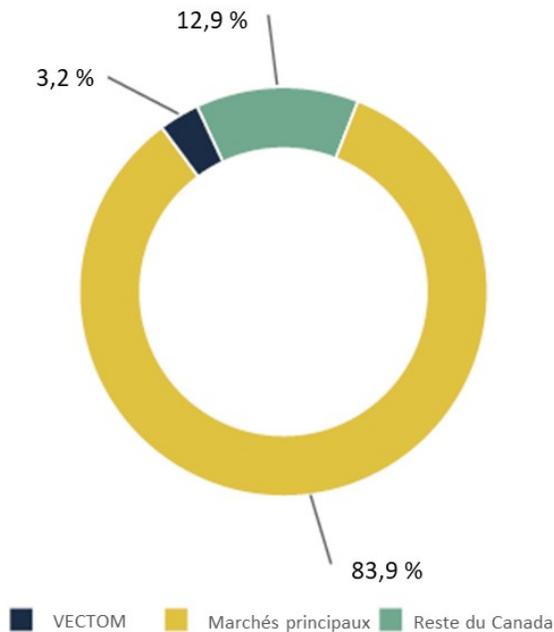
Le taux d'occupation réservée a augmenté, passant de 96,4 % au 31 mars 2022 à 96,7 % au 31 mars 2023. Au premier trimestre de 2023, Crombie a enregistré une augmentation de superficie de 81 000 pieds carrés découlant des acquisitions, ainsi qu'un excédent de 38 000 pieds carrés de nouvelles locations par rapport aux locations venues à échéance.

Les locaux réservés dans notre portefeuille d'immeubles commerciaux atteignent 96,5 % au 31 mars 2023, en hausse par rapport à 96,1 % au 31 mars 2022, en raison surtout du grand nombre de nouveaux baux conclus à l'échelle du portefeuille. Le pourcentage de locaux réservés dans des immeubles de bureaux était de 91,1 % au 31 mars 2023, en baisse par rapport à 92,4 % au 31 mars 2022. Cette baisse est imputable essentiellement au départ de locataires dans nos immeubles de bureaux. Le pourcentage de locaux réservés dans les immeubles industriels à vocation commerciale est demeuré constant à 100,0 % aux 31 mars 2023 et 2022. Après ajustement pour tenir compte de l'achèvement substantiel du CTC 3 de Voilà au quatrième trimestre de 2022 pour lequel un taux d'occupation financier est attendu au milieu de 2023, le taux d'occupation financier serait de 96,1 % pour l'ensemble du portefeuille et de 100,0 % pour les immeubles industriels à vocation commerciale. Les immeubles industriels à vocation commerciale assurent une stabilité grâce à une solide croissance du REN et à des baux de longue durée, et ils offrent aussi des possibilités de croissance du fait de leur présence accrue dans le commerce électronique.

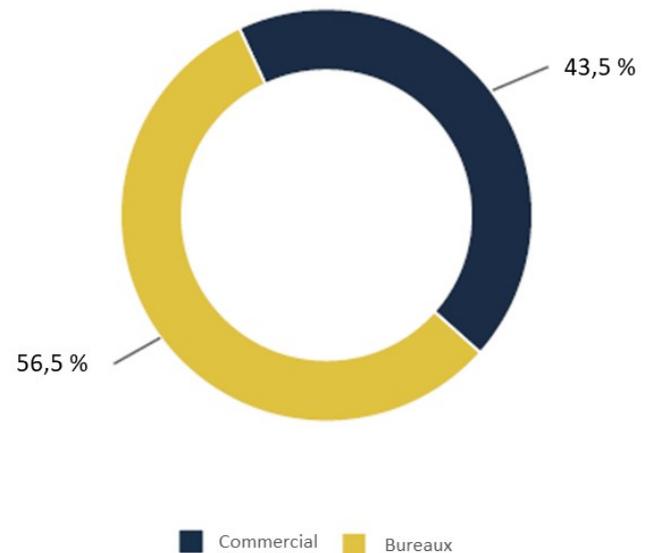
Dans notre portefeuille d'immeubles productifs, le LMA moyen par pied carré occupé s'établissait à 17,11 \$ au 31 mars 2023, en hausse de 1,5 % par rapport à 16,86 \$ au 31 mars 2022.

Nouvelles locations

Nouvelles locations par catégorie de marché (pi²) au 31 mars 2023



Nouvelles locations par catégorie d'actifs (pi²) au 31 mars 2023

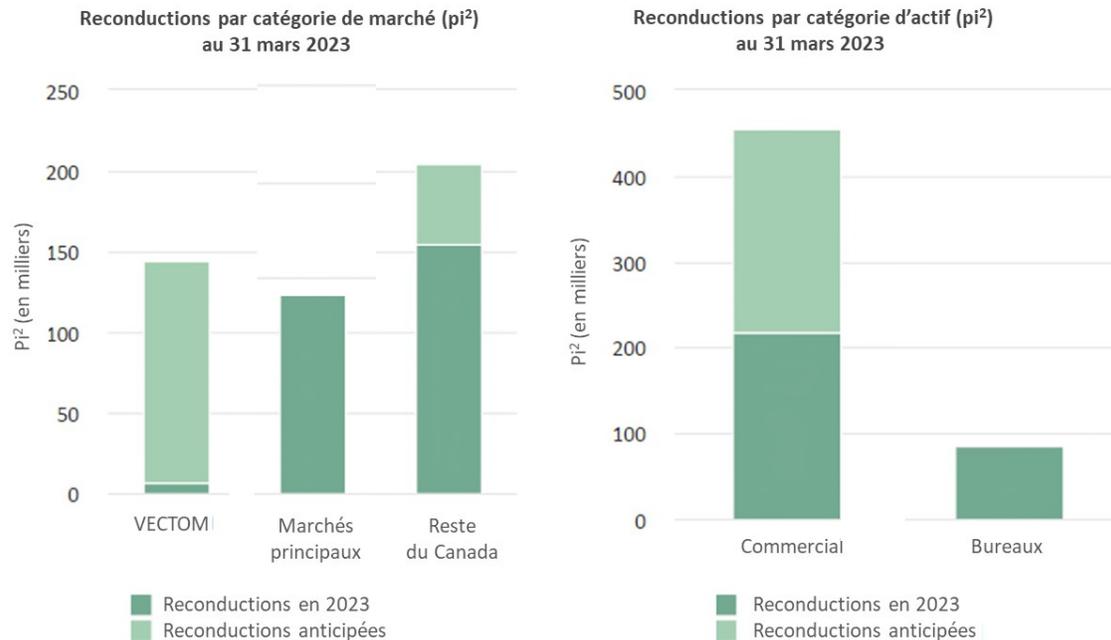


Les nouveaux baux avaient fait augmenter la superficie occupée de 62 000 pieds carrés au 31 mars 2023, à un tarif moyen pour la première année de 18,91 \$ le pied carré.

Crombie s'attache à accroître sa présence dans VECTOM et les Marchés principaux. Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, 87,1 % des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 54 000 pieds carrés, ont été conclus sur ces marchés. Des nouveaux baux, soit l'équivalent d'une superficie de 8 000 pieds carrés, ont été conclus sur les marchés du Reste du Canada au cours du trimestre clos le 31 mars 2023. La vaste majorité des locaux inoccupés du portefeuille se trouve dans ce marché, car quelques immeubles qui s'y trouvent affichent des taux d'inoccupation fort élevés.

Au 31 mars 2023, des locaux représentant une SLB de 406 000 pieds carrés étaient réservés à un tarif moyen pour la première année de 20,42 \$ le pied carré, la prise de possession par les locataires étant attendue au cours de 2023. VECTOM et les Marchés principaux représentent environ 363 000 pieds carrés de superficie réservée, dont 304 000 pieds carrés à Calgary, en Alberta, et 31 000 pieds carrés à Burlington, en Ontario.

Activités de reconduction de baux



Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, les activités de reconduction de baux pour notre portefeuille se sont établies comme suit :

	Trimestre clos le 31 mars 2023		
	Superficie en pi ²	Tarif par pied carré	Pourcentage de croissance
Reconductions en 2023	303 000	17,20 \$	6,3 %
Reconductions au cours d'exercices futurs	237 000	22,93 \$	5,1 %
Total	540 000	19,72 \$	5,7 %

Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux commerciaux d'une superficie de 455 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 6,6 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Cette croissance est d'abord attribuable à des reconductions visant des locaux de 257 000 pieds carrés dans des immeubles commerciaux individuels, assorties d'une augmentation de 6,8 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les reconductions de baux de centres commerciaux portant sur 105 000 pieds carrés, dont les tarifs de location à l'échéance ont augmenté de 7,0 %, ont aussi été un facteur de croissance des reconductions. Les écarts sur reconductions sont établis en fonction de la première année et ils ne tiennent pas compte des hausses de loyer qui peuvent entrer en vigueur sur la durée du bail. Si l'on compare les tarifs de location de baux venant à échéance au tarif de location moyen pondéré pour la durée des reconductions, Crombie enregistre une hausse de 7,0 % pour le trimestre clos le 31 mars 2023.

Le portefeuille de Crombie continue de faire montre de stabilité alors qu'environ 62,0 % des reconductions de baux totales ont été conclues dans VECTOM et les Marchés principaux. La croissance totale des reconductions reflète les reconductions dans VECTOM visant une superficie de 144 000 pieds carrés à un tarif moyen pour la première année de 30,73 \$ le pied carré, soit une augmentation de 4,9 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Sur les Marchés principaux, des reconductions visant une superficie de 191 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 4,2 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance ont été conclues à un tarif moyen pour la première année de 18,65 \$ le pied carré. Les reconductions visant la superficie restante de 205 000 pieds carrés ont été conclues dans le Reste du Canada à un tarif moyen pour la première année de 12,96 \$ le pied carré, soit une augmentation de 9,2 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

Crombie gère les échéances des baux de façon proactive, tirant parti des possibilités de reconduire les baux avant l'échéance. Pour le trimestre clos le 31 mars 2023, des reconductions visant une superficie d'environ 237 000 pieds carrés concernaient des baux échéant au cours d'exercices ultérieurs.

Échéance des baux

Le tableau ci-après indique, au 31 mars 2023, le nombre de baux venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le LMA moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	LMA moyen par pi ² à l'échéance
2023	220	765 000	4,1 %	16,84 \$
2024	193	897 000	4,8 %	17,41
2025	160	973 000	5,2 %	17,18
2026	165	943 000	5,1 %	17,74
2027	170	1 309 000	7,1 %	17,99
2028	99	885 000	4,8 %	17,50
2029	93	1 084 000	5,8 %	18,89
2030	45	610 000	3,3 %	16,48
2031	86	1 041 000	5,6 %	19,83
2032	81	596 000	3,2 %	20,96
Par la suite	278	8 832 000	47,7 %	20,45
Total	1 590	17 935 000	96,7 %	19,25 \$

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 31 mars 2023, le nombre de baux d'Empire venant à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le LMA moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	LMA moyen par pi ² à l'échéance
2023	9	52 000	0,3 %	12,00 \$
2024	3	100 000	0,5 %	9,29
2025	7	255 000	1,4 %	13,34
2026	14	255 000	1,4 %	14,07
2027	16	500 000	2,7 %	12,08
2028	13	321 000	1,7 %	15,89
2029	16	543 000	2,9 %	16,02
2030	8	294 000	1,6 %	13,62
2031	13	463 000	2,5 %	16,67
2032	5	194 000	1,0 %	18,68
Par la suite	210	8 205 000	44,3 %	20,39
Total²⁾	314	11 182 000	60,3 %	18,87 \$

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

2) Deux baux d'Empire, portant sur une superficie d'environ 335 000 pieds carrés, sont pris en compte dans l'occupation réservée.

5. REVUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE



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

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Produits tirés des immeubles	107 551 \$	104 946 \$	2 605 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	38 903	35 615	(3 288)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	68 648	69 331	(683)
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	63,8 %	66,1 %	(2,3) %
Autres éléments :			
Profit sur la cession d'immeubles de placement	111	—	111
Dotations aux amortissements	(19 420)	(18 879)	(541)
Frais généraux et frais d'administration	(5 075)	(4 853)	(222)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(20 764)	(20 745)	(19)
Profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	1 933	(1 933)
Résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 673	(1 539)	3 212
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	25 173	25 248	(75)
Distributions aux porteurs de parts	(39 775)	(39 236)	(539)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	603	211	392
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(13 999) \$	(13 777) \$	(222) \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,14 \$	0,15 \$	(0,01) \$
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	178 669	172 664	6 005
Distributions par part aux porteurs de parts	0,22 \$	0,22 \$	— \$
Autres mesures de performance non conformes aux PCGR			
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	68 159 \$	66 538 \$	1 621 \$
FPAE ^(*)	52 835 \$	49 091 \$	3 744 \$
FPAE ^(*) par part – de base	0,30 \$	0,28 \$	0,02 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*) (en %)	75,3 %	79,9 %	(4,6) %
FPAEA ^(*)	45 909 \$	41 898 \$	4 011 \$
FPAEA ^(*) par part – de base	0,26 \$	0,24 \$	0,02 \$
Ratio de distribution des FPAEA ^(*) (en %)	86,6 %	93,6 %	(7,0) %

Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a baissé de 75 \$, ou 0,3 %, en raison surtout d'un profit sur les distributions des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 1 933 \$ au premier trimestre de 2022 attribuable à des distributions en trésorerie versées par 1600 Davie Limited Partnership en tant qu'excédent de notre investissement dans la coentreprise et à une baisse de 683 \$ du produit net tiré des immeubles. La baisse du résultat d'exploitation a été compensée en partie par l'augmentation de 3 212 \$ du résultat lié aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la vente de deux parcelles de terrain à notre propriété d'Opal Ridge, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, au premier trimestre de 2023.

Une baisse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de 683 \$ est principalement attribuable à une augmentation de 1 228 \$ de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires découlant des nouveaux baux, des modernisations et de l'accélération de l'amortissement entraînée par la résiliation de certains baux au premier trimestre de 2023. La baisse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles est compensée en partie par des produits locatifs de 1 304 \$ provenant des reconductions et des nouveaux baux, des produits de 540 \$ provenant des modernisations et des produits de 509 \$ provenant des acquisitions réalisées depuis le premier trimestre de 2022. L'augmentation des produits locatifs a été réduite de 1 543 \$ en raison des cessions. Les produits tirés des parcs de stationnement ont augmenté de 626 \$ par rapport à la même période de 2022.

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

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

La direction utilise le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie (REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie) 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 60 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*).

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

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Résultat net tiré des immeubles	68 648 \$	69 331 \$	(683) \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(1 305)	(2 079)	774
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie ¹⁾	6 792	5 564	1 228
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	74 135	72 816	1 319
REN tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	994	1 790	(796)
REN tiré des immeubles en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie ^(*)	4 982	4 488	494
REN tiré des immeubles acquis, cédés et en cours d'aménagement selon la comptabilité de trésorerie	5 976	6 278	(302)
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	68 159 \$	66 538 \$	1 621 \$

1) Se reporter à la rubrique « Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires », à partir de la page 27, pour une ventilation de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires.

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

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

	Trimestres clos les 31 mars			
	2023	2022	Écart	%
VECTOM	24 413 \$	24 217 \$	196 \$	0,8 %
Marchés principaux	20 627	19 182	1 445	7,5 %
Reste du Canada	23 119	23 139	(20)	(0,1) %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	68 159 \$	66 538 \$	1 621 \$	2,4 %

	Trimestres clos les 31 mars			
	2023	2022	Écart	%
Commercial ¹⁾	60 483 \$	59 278 \$	1 205 \$	2,0 %
Bureaux	3 103	2 752	351	12,8 %
Industriel à vocation commerciale ²⁾	4 573	4 508	65	1,4 %
REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie^(*)	68 159 \$	66 538 \$	1 621 \$	2,4 %

1) Les immeubles commerciaux comprennent notre important portefeuille d'immeubles de commerce de détail 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.

2) Les immeubles industriels à vocation commerciale comparables comprennent les centres de distribution commerciaux détenus par Crombie à Toronto (100 %), Ottawa (100 %), Calgary (50 %) et Montréal (un immeuble détenu à 50 % et un immeuble détenu à 100 %).

Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 1 621 \$, ou de 2,4 %, par rapport au premier trimestre de 2022 en raison principalement des reconductions et des nouveaux baux, des revenus accrus tirés des parcs de stationnement de 626 \$ et de l'augmentation de 441 \$ des loyers supplémentaires attribuables aux investissements de modernisation et d'amélioration des immeubles.

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

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

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la Real Property Association of Canada (« REALPAC ») en janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAE(*). Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 60 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée des fonds provenant des activités d'exploitation(*) .

Le rapprochement des FPAE (*) pour les trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022 est le suivant :

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(13 999) \$	(13 777) \$	(222) \$
Ajouter (déduire) :			
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	6 792	5 564	1 228
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(111)	—	(111)
Profit sur les distributions provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	—	(1 933)	1 933
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	19 069	18 524	545
Ajustements au titre des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 257	942	315
Versements de capital liés aux actifs au titre de droits d'utilisation	57	56	1
Frais de location interne	598	690	(92)
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	39 775	39 236	539
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers ¹⁾	(603)	(211)	(392)
FPAE(*) établis d'après les recommandations de la REALPAC	52 835 \$	49 091 \$	3 744 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	178 669	172 664	6 005
FPAE(*) par part – de base	0,30 \$	0,28 \$	0,02 \$
Ratio de distribution des FPAE(*) (en %)	75,3 %	79,9 %	(4,6) %

1) Tient compte des variations de juste valeur du régime de parts différées de Crombie.

L'augmentation de 3 744 \$ des FPAE résulte principalement d'une hausse de 3 212 \$ du résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la vente de terrains à notre propriété Opal Ridge, à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, à l'augmentation de 1 813 \$ des produits locatifs tirés des reconductions, des nouveaux baux et des acquisitions par rapport au premier trimestre de 2022, à l'augmentation de 626 \$ des produits tirés des parcs de stationnement et à l'augmentation de 540 \$ des loyers supplémentaires attribuable à des modernisations. La progression des FPAE a été freinée partiellement par la perte de produits locatifs de 1 543 \$ attribuable aux cessions.

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

Crombie suit les recommandations formulées par la REALPAC en janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA(*) et a appliqué ces recommandations aux montants des FPAEA(*) présentés dans le présent rapport de gestion. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 60 du présent rapport de gestion pour une analyse plus détaillée.

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

Le rapprochement des FPAEA(*) pour les trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022 se présente comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
FPAE ^(*) établis d'après les recommandations de la REALPAC	52 835 \$	49 091 \$	3 744 \$
Ajouter (déduire) :			
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(1 305)	(2 079)	774
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire pris en compte dans le résultat des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	120	161	(41)
Frais de location interne	(598)	(690)	92
Dépenses d'entretien au pied carré	(5 143)	(4 585)	(558)
FPAEA^(*) établis d'après les recommandations de la REALPAC	45 909 \$	41 898 \$	4 011 \$
Nombre moyen pondéré de parts – de base (en milliers)	178 669	172 664	6 005
FPAEA ^(*) par part – de base	0,26 \$	0,24 \$	0,02 \$
Ratio de distribution des FPAEA ^(*) (en %)	86,6 %	93,6 %	(7,0) %

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

La hausse des FPAEA est essentiellement attribuable aux facteurs expliquant l'évolution des FPAE décrits ci-dessus. Elle a été contrebalancée en partie par l'incidence de l'augmentation des dépenses d'entretien, qui sont passées de 1,00 \$ à 1,10 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée, soit des dépenses accrues de 468 \$.

Distributions aux porteurs de parts

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

Crombie a structuré ses actifs et ses activités de façon à lui permettre de satisfaire aux critères définis dans la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) relatifs à la définition d'un FPI. La direction de Crombie et ses conseillers ont effectué un examen complet de la structure organisationnelle et des activités de Crombie afin d'appuyer l'assertion selon laquelle Crombie répondait aux critères d'un FPI au cours de l'exercice 2022 et continuera d'y répondre. Puisque les critères en question s'appliquent tout au long de l'année d'imposition, le statut de Crombie pour un exercice donné ne peut être déterminé qu'à la fin de l'exercice.

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

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Distributions aux porteurs de parts	23 484 \$	23 145 \$	339 \$
Distributions aux porteurs de parts de catégorie B comportant droit de vote ¹⁾	16 291	16 091	200
Total des distributions	39 775 \$	39 236 \$	539 \$
Ratio de distribution des FPAE ^(*)	75,3 %	79,9 %	(4,6) %
Ratio de distribution des FPAEA ^(*)	86,6 %	93,6 %	(7,0) %

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.

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

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

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	60 579 \$	63 055 \$	(2 476) \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(39 775)	(39 236)	(539)
Excédent de la trésorerie provenant des activités d'exploitation par rapport aux distributions payées et à payer	20 804 \$	23 819 \$	(3 015) \$

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	25 173 \$	25 248 \$	(75) \$
Distributions mensuelles payées et à payer	(39 775)	(39 236)	(539)
Insuffisance du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par rapport aux distributions payées et à payer	(14 602) \$	(13 988) \$	(614) \$

Les distributions mensuelles versées pour les trimestres clos les 31 mars 2023 et 2022 ont été financées par les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des emprunts contractés sur les facilités de crédit bancaires.

Le 14 avril 2023, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} avril 2023 au 30 avril 2023, inclusivement. Les distributions seront versées le 15 mai 2023 aux porteurs de parts inscrits au 30 avril 2023.

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 du produit tiré des immeubles. Crombie investit à l'occasion dans des projets de modernisation d'immeubles créateurs de valeur qui entraînent la modification des modalités des contrats de location. Ces investissements sont amortis sur la durée des baux et présentés en réduction de l'augmentation connexe du produit tiré des immeubles.

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Amortissement des avantages incitatifs standard accordés aux locataires	4 053 \$	3 048 \$	1 005 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sous forme de modernisations	2 739	2 516	223
Total de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	6 792 \$	5 564 \$	1 228 \$

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

Frais généraux et frais d'administration

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

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Salaires et avantages du personnel	2 716 \$	1 793 \$	(923) \$
Rémunération fondée sur des parts ¹⁾	858	1 503	645
Honoraires professionnels	400	341	(59)
Coûts liés au statut de société ouverte	381	434	53
Loyers et charges d'occupation	164	142	(22)
Autres	556	640	84
Frais généraux et frais d'administration	5 075 \$	4 853 \$	(222) \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	4,7 %	4,6 %	(0,1) %

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

L'augmentation des frais généraux et frais d'administration pour le trimestre est due à l'augmentation de 923 \$ des salaires et avantages sociaux, les postes vacants au premier trimestre de 2022 ayant été comblés depuis, à des ajustements d'équité salariale et à des prises de retraite et changements dans l'équipe de direction. Ces facteurs ont été neutralisés partiellement par une baisse des charges au titre de la rémunération fondée sur des parts de 645 \$ due à une baisse du cours de la part. Les frais généraux et frais d'administration, compte non tenu de la rémunération fondée sur des parts de 858 \$, représentent 3,9 % des produits tirés des immeubles (3,2 % au 31 mars 2022).

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Emprunts hypothécaires à taux fixe	9 091 \$	10 234 \$	1 143 \$
Facilités de crédit à terme et à taux variable, renouvelables et remboursables à vue	2 930	493	(2 437)
Intérêts incorporés	(949)	(1 146)	(197)
Billets de premier rang non garantis	8 681	10 098	1 417
Produit d'intérêts sur les montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	(137)	(143)	(6)
Intérêts sur les obligations locatives	526	521	(5)
Charges financières	20 142	20 057	(85)
Amortissement des charges de financement différées	622	688	66
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 764 \$	20 745 \$	(19) \$

Les charges financières ont augmenté de 85 \$ en raison surtout d'une hausse de 2 437 \$ des intérêts sur la dette à taux variable découlant de la hausse des taux d'intérêt et des soldes moyens des emprunts par rapport à la même période de 2022 ainsi qu'à une baisse des intérêts capitalisés de 197 \$. Ces facteurs ont été compensés en partie par la baisse des intérêts sur les billets de premier rang non garantis de 1 417 \$ découlant du rachat de billets de série D au quatrième trimestre de 2022 et à la diminution de 1 143 \$ des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires résultant du désendettement attribuable aux remboursements des emprunts hypothécaires et aux cessions.

Dotation aux amortissements et pertes de valeur

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie dépassait leur valeur comptable de 1 148 345 \$ au 31 mars 2023 (1 208 606 \$ au 31 mars 2022). 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.

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

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Amortissement des immeubles comparables ^(*)	17 163 \$	17 133 \$	(30) \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	2 257	1 746	(511)
Dotation aux amortissements	19 420 \$	18 879 \$	(541) \$

L'augmentation de 541 \$ de la dotation aux amortissements est attribuable aux acquisitions et aux aménagements achevés, compensés en partie par les cessions.

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

6. AMÉNAGEMENTS

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie, dont l'objectif est d'accroître la VAN, les flux de trésorerie et la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'est attaché à évaluer et à entreprendre des aménagements importants dans certains immeubles pour lesquels les coûts supplémentaires au titre de l'aménagement dépassent 50 000 \$ et dont l'aménagement peut inclure une combinaison d'usages résidentiels, commerciaux ou industriels à vocation commerciale (les « aménagements importants »). L'analyse qui suit des activités d'aménagement de Crombie contient des renseignements prospectifs. Se reporter à la rubrique « Renseignements prospectifs » à partir de la page 65 du présent rapport de gestion pour de plus amples renseignements sur ces énoncés et sur les risques et incertitudes connexes.

Crombie est en mesure de faire fructifier sensiblement son portefeuille actuel de 27 immeubles visés par un aménagement important sur un horizon temporel d'une quinzaine d'années au moins. Crombie tire parti du fait que la plupart de ces immeubles génèrent des revenus importants (REN, FPAE^(*) et FPAEA^(*)) lorsqu'il demande les diverses approbations, exerce différents droits et entreprend les travaux préparatoires requis avant le démarrage de chaque projet d'aménagement important.

Crombie entretient une relation stratégique avec Empire. La majorité de nos immeubles en cours d'aménagement ont actuellement Empire comme locataire pilier. Notre relation stratégique nous permet de faire fructifier et de réaliser le passage de l'état actuel des immeubles en exploitation à la construction et l'aménagement de chacun des sites visés, et ce, selon des modalités mutuellement acceptables.

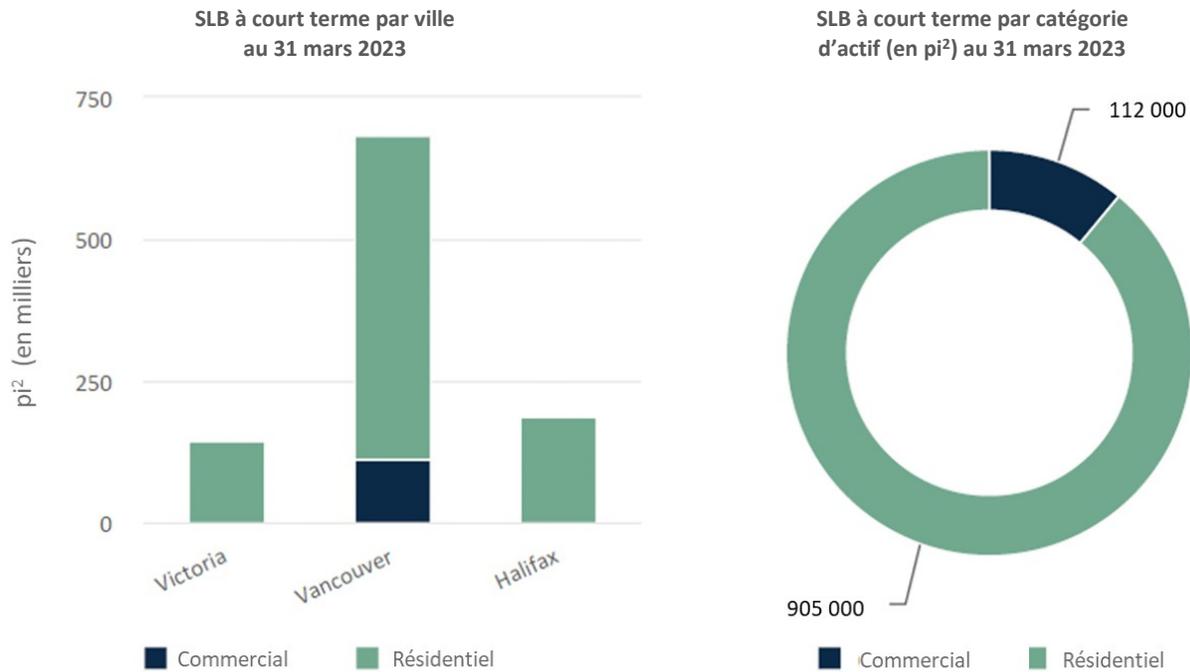
Crombie procédera à la planification et à la réalisation de l'aménagement des immeubles à usage mixte en mettant l'accent sur les commerces de détail assortis d'un magasin d'alimentation comme locataire pilier et, lorsque c'est possible, des logements locatifs résidentiels principalement à vocation spécifique 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^(*) et des FPAEA^(*). Crombie pourrait à l'occasion conclure des ententes de partenariats 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.

Carnet de projets d'aménagement

Crombie avait désigné 27 projets d'aménagement important au 31 mars 2023 (29 au 31 mars 2022). La direction se sert des hypothèses actuelles concernant les projets pour calculer la fourchette de coûts du carnet de projets, en tenant compte d'un certain degré d'incertitude associé à un carnet diversifié qui s'étend sur 15 ans ou plus. L'incertitude peut prendre la forme d'une modification de la portée des projets, de l'ajout de certains immeubles au carnet de projets ou de leur retranchement, de variations dans le processus d'autorisation de zonage, de la possibilité de trouver des coentrepreneurs, de la cession d'immeubles du carnet de projets d'aménagement et d'une gamme de facteurs externes qui peuvent influencer sur le coût des projets. Les coûts présentés dans le carnet de projets de Crombie reflètent les estimations des coûts de construction actuels pour chacun des marchés. Crombie surveille les pressions inflationnistes touchant les coûts de construction et ajuste les hypothèses concernant le carnet de projets si nécessaire. Sachant que certains de ces projets pourraient ne pas atteindre tous les objectifs définis au départ, la direction présente des valeurs minimale et maximale pour estimer raisonnablement les coûts du carnet de projets. Au 31 mars 2023, le coût total des projets inscrits au carnet de projets d'aménagement était de l'ordre de 5 100 000 \$ à 6 900 000 \$ (4 800 000 \$ à 6 500 000 \$ au 31 mars 2022). Les variations d'une année à l'autre du carnet de projets peuvent être attribuées à la modification de l'étendue des projets, à l'évolution des coûts des projets, à la révision continue des hypothèses concernant l'aménagement, l'achèvement et le retrait d'immeubles du carnet de projets et à l'évolution des perspectives dans notre carnet de projets. Crombie pourrait former des coentreprises ou conclure d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement, selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie et doit atteindre les seuils économiques exigés. 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^(*) et des FPAEA^(*), notamment le réaménagement à haute densité en milieu urbain, les nouveaux immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, les installations industrielles à vocation commerciale vouées au commerce électronique et la densification de l'utilisation des terrains.

Crombie ventile son carnet de projets d'aménagement selon trois catégories temporelles. Les projets à court terme ont un échéancier d'engagement 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 à court terme



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

Immeuble	Ville	% de participation	Densité totale du projet		Nombre d'unités résidentielles
			SLB commerciale	SLB résidentielle	
The Marlstone ¹⁾	Halifax	100 %	—	188 000	291
1780 East Broadway (Broadway et Commercial)	Vancouver	50 % ²⁾	112 000	572 000	890
Belmont Market – Phase II	Victoria	100 %	—	145 000	200
Total pour les aménagements à court terme			112 000	905 000	1 381

- 1) The Marlstone s'appelait auparavant Westhill on Duke.
- 2) Crombie détiendra 100 % du volet commercial de cet aménagement.

La densité totale du projet rend compte de la SLB estimée à l'achèvement. La SLB estimée à l'achèvement est fondée sur les normes de mesure de superficie applicables et 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, auparavant Westhill on Duke, Halifax, Nouvelle-Écosse

Type : résidentiel

Participation : 100 %

Avancement du projet : The Marlstone est un projet prévoyant 291 appartements locatifs résidentiels au centre-ville de Halifax, dans le complexe Scotia Square à usage mixte (commerces de détail, bureaux et hôtel). Le chantier a été autorisé, et une demande d'aménagement a été soumise. Le projet devrait pouvoir démarrer au milieu de 2023.

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

Type : Commercial/résidentiel

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

Avancement du projet : East Broadway est un projet proposé de réaménagement à usage mixte important sur un terrain de 2,43 acres situé dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Une demande de changement de zonage à l'étude par la ville de Vancouver porte sur une combinaison d'immeuble commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire, de logements locatifs et de bureaux. Crombie s'attend à ce que le changement de zonage soit réalisé en 2024 et que les appels d'offres pour les travaux d'aménagement commencent en 2025.

Belmont Market – Phase II, Victoria, Colombie-Britannique

Type : résidentiel

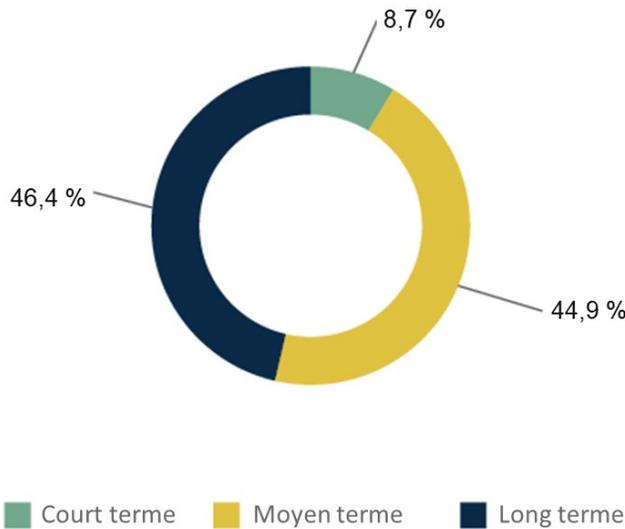
Participation : 100 %

Avancement du projet : Le Belmont Market – Phase II envisage l'aménagement d'environ 200 unités résidentielles sur le terrain restant de 1,70 acre dans la zone d'aménagement Belmont Market. Le zonage du terrain a été obtenu et les appels d'offres pour les travaux d'aménagement pourraient démarrer en 2024.

Total des projets d'aménagement potentiels

En plus des projets à court terme, Crombie gère activement son carnet de projets pour s'assurer qu'il dispose d'un inventaire de projets stable. Un certain nombre des grands projets d'aménagement potentiels du carnet de projets de Crombie sont des projets d'envergure à plusieurs phases, s'échelonnant sur une décennie. En ce qui concerne les graphiques et les tableaux fournis dans la présente rubrique, Crombie a résumé les coûts totaux des projets et les données sur la SLB à la date de son engagement financier de la phase 1. Le graphique et le tableau qui suivent présentent le total des estimations des coûts des projets, par catégorie, au 31 mars 2023 :

Dépenses d'aménagement de Crombie selon l'horizon des projets au 31 mars 2023



Selon la quote-part de Crombie (en M\$)

Horizon temporel	Nombre de projets	Selon la quote-part de Crombie (en M\$)		Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
		Total des coûts estimatifs ¹⁾	Total des dépenses à ce jour ²⁾	
Court terme	3	500 \$ - 600 \$	40	460 \$ - 560 \$
Moyen terme	8	2 300 - 3 100	70	2 230 - 3 030
Long terme	16	2 300 - 3 200	160	2 140 - 3 040
Total des projets	27	5 100 \$ - 6 900 \$	270	4 830 \$ - 6 630 \$

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

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

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

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

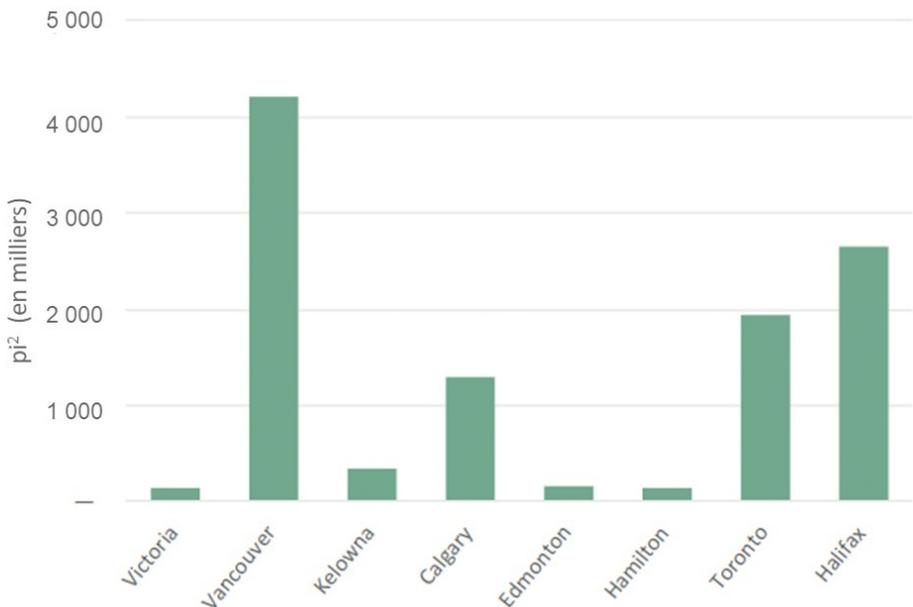
En ce qui concerne les projets en coentreprise, les partenaires peuvent fournir des estimations que Crombie examine et analyse pour établir ses estimations définitives.

Ces estimations et les hypothèses sont examinées et actualisées périodiquement et peuvent faire l'objet de modifications, lesquelles peuvent être importantes. Le total des coûts estimatifs repose sur des hypothèses qui sont actualisées périodiquement à la lumière des plans de site révisés, des soumissions de coûts, des études de marché et des négociations en cours avec les locataires. Ces hypothèses sont fondées sur l'accès aux sites 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 immeubles ainsi que la disponibilité et le coût du financement de construction. Pour les projets pris individuellement, le calendrier de planification ou d'achèvement est assujéti à des incertitudes, et des retards raisonnables de l'ordre de 10 % sont acceptables dans les paramètres économiques des projets.

Les estimations présentées dans le tableau sont jugées raisonnables, mais rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à ces prévisions.

Le carnet de projets actuel de Crombie pourrait représenter l'ajout d'une SLB commerciale pouvant atteindre 1 171 000 pieds carrés et d'une SLB résidentielle (qui pourrait comprendre des logements locatifs et des copropriétés) pouvant atteindre 9 768 000 pieds carrés (11 511 unités au maximum).

**SLB totale des projets potentiels par ville
au 31 mars 2023**



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

Densité totale des projets potentiels selon l'horizon temporel des projets

Horizon temporel ¹⁾	SLB commerciale	SLB résidentielle	Nombre d'unités résidentielles
Court terme	112 000	905 000	1 381
Moyen terme	277 000	4 685 000	5 360
Long terme	782 000	4 178 000	4 770
Total des projets	1 171 000	9 768 000	11 511

1) Le carnet de projets comprend de nombreux projets à plusieurs étapes. La SLB présentée est alignée 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, six des 27 aménagements importants potentiels de Crombie soit ont déjà fait l'objet d'un changement de zonage ou sont ciblés pour faire l'objet d'un changement de zonage et en sont à différentes étapes du processus d'autorisation, comme l'indique le tableau suivant.

Projets autorisés de Crombie

	Nombre de projets	Superficie commerciale estimée ¹⁾	Superficie résidentielle estimée ¹⁾	Superficie totale estimée ¹⁾	Nombre d'unités résidentielles ¹⁾
Zonage obtenu	4	55 000	1 466 000	1 521 000	1 821
Demande soumise	2	153 000	1 591 000	1 744 000	1 880
Future	21	963 000	6 711 000	7 674 000	7 810
Total	27	1 171 000	9 768 000	10 939 000	11 511

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

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

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

Le tableau suivant dresse la liste des 27 aménagements importants potentiels et indique certaines des principales caractéristiques de chacun. Ces aménagements potentiels sont classés selon la date de début possible des travaux de construction.

Projets d'aménagements importants potentiels

Immeuble existant ¹⁾	RMR	Superficie (en acres)	Locataires actuels	Expansion commerciale éventuelle	Statut d'autorisation	Horizon temporel
1 The Marlstone ²⁾	Halifax	0,46 ³⁾	s. o.	oui	Zonage obtenu	Court terme
2 Belmont Market – Phase II	Victoria	1,70	Terrain	non	Zonage obtenu	Court terme
3 1780 East Broadway (Broadway et Commercial)	Vancouver	2,43	Safeway	oui	Demande soumise	Court terme
4 Brunswick Place	Halifax	0,75 ⁴⁾	Bureaux/Stationnement	oui	Zonage obtenu	Moyen terme
5 McCowan & Ellesmere	Toronto	4,48	FreshCo/Autres	oui	Demande soumise	Moyen terme
6 1170 East 27 Street (Lynn Valley)	Vancouver	2,82	Safeway	oui	Future	Moyen terme
7 Park West	Halifax	19,66	Sobeys	oui	Future	Moyen terme
8 Toronto East	Toronto	0,14	Terrain	oui	Future	Moyen terme
9 Broadview	Toronto	1,43	Dollarama	oui	Future	Moyen terme
10 Barrington Residential ⁵⁾	Halifax	0,68	Terrain	oui	Zonage obtenu	Moyen terme
11 Fleetwood	Vancouver	4,45	Safeway	oui	Future	Moyen terme
12 1818 Centre Street	Calgary	2,18	Safeway	oui	Future	Long terme
13 Port Coquitlam	Vancouver	5,31	Safeway	oui	Future	Long terme
14 3130 Danforth	Toronto	0,79	The Beer Store	oui	Future	Long terme
15 2733 West Broadway	Vancouver	1,95	Safeway	oui	Future	Long terme
16 Centennial Parkway	Hamilton	2,75	Commercial	oui	Future	Long terme
17 990 West 25 Avenue (King Edward)	Vancouver	1,80	Safeway	oui	Future	Long terme
18 524 Elbow Drive SW (Mission)	Calgary	1,60	Safeway	oui	Future	Long terme
19 Robson Street	Vancouver	1,15	Safeway	oui	Future	Long terme
20 410, 10 Street NW (Kensington)	Calgary	1,73	Safeway	oui	Future	Long terme
21 813, 11 Avenue SW (Beltline)	Calgary	2,59	Safeway	oui	Future	Long terme
22 3410 Kingsway (Kingsway et Tyne)	Vancouver	3,74	Safeway/Autres	oui	Future	Long terme
23 East Hastings	Vancouver	3,30	Safeway/Autres	oui	Future	Long terme
24 Bernard Ave	Kelowna	1,83	Safeway	oui	Future	Long terme
25 10930, 82 Avenue (Whyte Ave)	Edmonton	2,44	Safeway/Autres	oui	Future	Long terme
26 New Westminster	Vancouver	2,82	Safeway	oui	Future	Long terme
27 Brampton Mall	Toronto	8,74	Bureaux/commercial	oui	Future	Long terme

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

2) The Marlstone s'appelait auparavant Westhill on Duke.

3) The Marlstone peut être aménagé par densification de 0,46 acre de la superficie existante de 9,05 acres du Scotia Square.

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

5) Barrington Residential était appelé auparavant Triangle Lands.

7. GESTION DU CAPITAL

JUSTE VALEUR DES ACTIFS NON GREVÉS (en milliards de dollars)



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

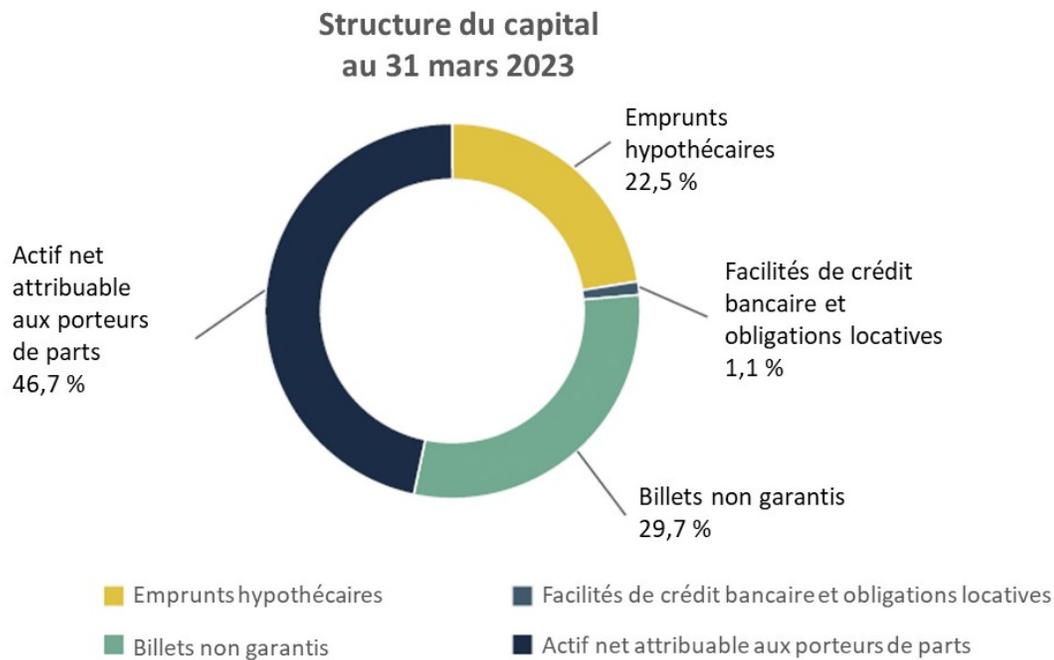
À tout le moins, la structure du capital de Crombie est gérée de sorte que Crombie se conforme aux limites imposées par la déclaration de fiducie, aux critères établis dans *la Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relativement à la définition d'un FPI et aux clauses restrictives de la dette existante.

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

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

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

Une structure du capital solide



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

	31 mars 2023		31 décembre 2022	
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	887 994 \$	22,5 %	913 706 \$	23,2 %
Facilités de crédit utilisées	10 370	0,2 %	160 264	4,1 %
Billets de premier rang non garantis ¹⁾	1 171 447	29,7 %	972 003	24,7 %
Obligations locatives	34 982	0,9 %	35 000	0,9 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts de FPI Crombie	1 092 994	27,7 %	1 097 070	27,9 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	750 721	19,0 %	753 470	19,2 %
Structure du capital – Total	3 948 508 \$	100,0 %	3 931 513 \$	100,0 %

1) Déduction faite des charges de financement différées.

Données sur la dette

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022	31 mars 2022
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 291 396 \$	2 154 468 \$	2 009 252 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾ en pourcentage de la dette non garantie ^(*)	195,0 %	191,5 %	178,6 %
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)	41,9 %	41,8 %	42,5 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ²⁾	4,0 %	3,8 %	3,8 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*)	7,96 x	8,02 x	8,72 x
Ratio de couverture des intérêts ^(*)	3,24 x	3,26 x	3,27 x

1) Représentent la juste valeur des actifs non grevés.

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

Crombie a continué d'accroître ses actifs non grevés, dont la juste valeur est passée de 2 154 468 \$ au 31 décembre 2022 à 2 291 396 \$ au 31 mars 2023. Cette hausse est principalement attribuable aux échéances d'emprunts hypothécaires.

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

Pour le calcul du ratio dette/juste valeur brute^(*), la dette s'entend, selon les modalités de la déclaration de fiducie, des obligations au titre des sommes empruntées, y compris les obligations contractées dans le cadre d'acquisitions, à l'exclusion des fournisseurs et des créiteurs dans le cours normal des activités ainsi que des distributions à payer. La dette englobe la quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La juste valeur brute rend compte des immeubles de placement évalués à la juste valeur, y compris la quote-part revenant à Crombie de ceux détenus en coentreprise. Tous les autres éléments de la juste valeur brute sont évalués à la valeur comptable présentée dans les états financiers de Crombie. La méthode utilisée par Crombie pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement tient compte de la capitalisation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles sur 12 mois consécutifs calculée au moyen de taux de capitalisation semestriels fournis par des évaluateurs immobiliers externes. La majeure partie des immeubles de placement font également l'objet d'évaluations externes indépendantes, suivant une rotation, sur une période d'au plus quatre ans. Les techniques d'évaluation sont décrites plus en détail dans les états financiers audités de Crombie de fin d'exercice.

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles au 31 mars 2023 et au 31 décembre 2022, respectivement, établie en fonction de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits. Au 31 mars 2023, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de sa quote-part des immeubles de placement est de 5,93 %, en baisse de un point de base par rapport au 31 décembre 2022. Le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de sa quote-part des immeubles de placement détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence est de 3,48 % au 31 mars 2023, en hausse de un point de base par rapport au 31 décembre 2022. Pour une explication du calcul des taux de capitalisation, voir « Évaluation des immeubles de placement » dans la section « Recours à des estimations et au jugement » de la rubrique « Autres informations » du présent rapport de gestion.

Le ratio dette/juste valeur brute^(*) était de 41,9 % au 31 mars 2023, contre 41,8 % au 31 décembre 2022.

L'accroissement de ce ratio d'endettement au cours du trimestre clos le 31 mars 2023 est principalement attribuable à l'augmentation de l'encours de la dette de 23 773 \$ par rapport au 31 décembre 2022, en raison principalement de l'émission de billets de premier rang non garantis d'un capital de 200 000 \$ et d'une baisse de 7 000 \$ de la juste valeur brute des immeubles de placement détenus dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence attribuable principalement aux acquisitions et aux fluctuations du REN tiré des immeubles. Ceci a été compensé en partie par le remboursement de la facilité de crédit non renouvelable de 150 000 \$ et une augmentation de 47 000 \$ de la juste valeur brute des immeubles de placement, principalement en raison des acquisitions et des fluctuations du REN des immeubles.

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	892 734 \$	918 552 \$
Billets de premier rang non garantis	1 175 000	975 000
Facilité de crédit non renouvelable	—	150 000
Facilité de crédit d'une entreprise commune	10 370	10 264
Quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises ^{1), 2)}	270 145	270 642
Obligations locatives	34 982	35 000
Dette ajustée^(*)	2 383 231 \$	2 359 458 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	5 097 000 \$	5 050 000 \$
Quote-part revenant à Crombie des immeubles de placement détenus en coentreprise, à la juste valeur ²⁾	447 000	454 000
Autres actifs, coût ³⁾	93 235	99 728
Quote-part des autres actifs, au coût, détenus en coentreprise ^{2), 3), 4)}	26 304	26 974
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 050	6 117
Quote-part revenant à Crombie de la trésorerie et des équivalents de trésorerie des coentreprises ²⁾	5 612	2 487
Charges de financement différées	8 293	7 843
Juste valeur brute	5 686 494 \$	5 647 149 \$
Ratio dette/juste valeur brute^(*)	41,9 %	41,8 %

- 1) Comprend la quote-part de Crombie des emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable, des emprunts pour construction, de la facilité de crédit renouvelable et des obligations locatives détenus dans des coentreprises.
- 2) Se reporter à la rubrique « Coentreprises » du présent rapport de gestion.
- 3) Les autres actifs excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires et les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire.
- 4) Les autres actifs des coentreprises incluent les charges de financement différées.

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement des produits tirés des immeubles et du BAIIA ajusté^(*). Le BAIIA ajusté^(*) étant une mesure non conforme aux PCGR, il ne doit pas être considéré comme un substitut du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts et il n'est pas nécessairement comparable au BAIIA présenté par d'autres entités. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR » à partir de la page 60 du présent rapport de gestion pour un complément d'information.

En 2022, Crombie ayant achevé divers projets d'aménagements dans le cadre de coentreprises, le FPI a modifié sa méthode de calcul du BAIIA ajusté^(*) afin d'y inclure la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises. Le calcul du ratio de couverture du service des intérêts^(*) et du ratio de couverture du service de la dette^(*) tient désormais compte de la quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation et des remboursements de la dette des coentreprises. Cette méthode est conforme au traitement précisé dans la convention relative aux billets non garantis. Les données des trimestres précédents ont été retraitées afin de tenir compte de cette nouvelle méthode de calcul.

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

	Trimestres clos les							
	31 mars 2023	31 déc. 2022	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	25 173 \$	87 718 \$	26 410 \$	28 424 \$	25 248 \$	78 730 \$	23 851 \$	19 605 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	6 792	5 940	5 795	5 690	5 564	5 249	5 187	4 840
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(111)	(62 584)	(13 357)	(4 863)	—	(42 762)	(2 619)	—
Profit sur les distributions provenant des placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	(1 000)	—	(1 933)	(15 525)	—	—
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	10 400	—	—	1 300	1 239	—
Dotation aux amortissements	19 420	18 991	22 744	19 222	18 879	18 805	19 109	19 054
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 764	20 623	20 884	20 762	20 745	22 639	23 070	23 618
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 673)	1	1 787	1 627	1 539	685	923	562
Quote-part revenant à Crombie des produits tirés des immeubles des coentreprises	11 269	7 271	3 258	2 616	2 356	2 100	1 578	968
Quote-part revenant à Crombie des charges d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises	(5 170)	(3 022)	(1 296)	(1 002)	(903)	(724)	(695)	(483)
Quote-part revenant à Crombie des frais généraux et frais d'administration des coentreprises	(107)	(77)	(31)	(21)	(150)	(32)	(47)	(110)
Impôt sur le résultat exigible	—	4	—	—	—	163	—	2
BAIIA ajusté (*) [1]	76 357 \$	74 865 \$	75 594 \$	72 455 \$	71 345 \$	70 628 \$	71 596 \$	68 056 \$
BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs(*)[4]	299 271 \$	294 259 \$	290 022 \$	286 024 \$	281 626 \$	280 057 \$	276 643 \$	270 324 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	20 764 \$	20 623 \$	20 884 \$	20 762 \$	20 745 \$	22 639 \$	23 070 \$	23 618 \$
Quote-part revenant à Crombie des charges financières liées aux activités d'exploitation des coentreprises	3 430	2 961	2 564	2 157	1 776	1 157	1 031	568
Amortissement des charges de financement différées	(622)	(654)	(675)	(668)	(688)	(742)	(759)	(764)
Charges d'intérêts ajustées(*) [2]	23 572 \$	22 930 \$	22 773 \$	22 251 \$	21 833 \$	23 054 \$	23 342 \$	23 422 \$
Remboursements du capital de la dette	9 041 \$	9 172 \$	9 349 \$	9 599 \$	9 979 \$	11 304 \$	11 343 \$	11 229 \$
Quote-part revenant à Crombie des remboursements du capital de la dette des coentreprises	1 738	307	305	306	2 864	12	15	15
Remboursements du capital de la dette [3]	10 779 \$	9 479 \$	9 654 \$	9 905 \$	12 843 \$	11 316 \$	11 358 \$	11 244 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/juste valeur brute(*) [5]¹⁾	2 383 231 \$	2 359 458 \$	2 463 882 \$	2 502 845 \$	2 456 686 \$	2 517 392 \$	2 659 702 \$	2 629 569 \$
Ratio de couverture des intérêts(*) {[1]/[2]}	3,24 x	3,26 x	3,32 x	3,26 x	3,27 x	3,06 x	3,07 x	2,91 x
Ratio de couverture du service de la dette(*) {[1]/([2]+[3])}	2,22 x	2,31 x	2,33 x	2,25 x	2,06 x	2,05 x	2,06 x	1,96 x
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs(*) {(5)/(4)}	7,96 x	8,02 x	8,50 x	8,75 x	8,72 x	8,99 x	9,61 x	9,73 x

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

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

Profil de la dette



Emprunts hypothécaires

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe ¹⁾	892 517 \$	918 321 \$
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti et compensation du taux d'intérêt	217	231
	892 734	918 552
Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe	(4 740)	(4 846)
Total des emprunts hypothécaires	887 994 \$	913 706 \$
Partie à long terme	555 063 \$	666 748 \$
Partie courante	332 931 \$	246 958 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,13 %	4,07 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	5,2 ans	4,6 ans

1) Comprend la partie à taux fixe des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires visés par des contrats de swaps.

À l'occasion, Crombie conclut des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses dettes actuelles ou futures sans modifier le montant en capital sous-jacent (voir la rubrique « Risque de taux d'intérêt »). À l'heure actuelle, Crombie a une dette à taux variable de 105 656 \$ classée dans les emprunts à taux fixe en raison des swaps de taux d'intérêt en cours.

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

Les séries suivantes de débentures de premier rang non garanties étaient en cours au 31 mars 2023 et au 31 décembre 2022 :

	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	31 mars 2023	31 décembre 2022
Série E	31 janvier 2025	4,802 %	175 000 \$	175 000 \$
Série F	26 août 2026	3,677 %	200 000	200 000
Série G	21 juin 2027	3,917 %	150 000	150 000
Série H	31 mars 2028	2,686 %	150 000	150 000
Série I	9 octobre 2030	3,211 %	150 000	150 000
Série J	12 août 2031	3,133 %	150 000	150 000
Série K	28 septembre 2029	5,244 %	200 000	—
Charges de financement différées			(3 553)	(2 997)
Total des billets de premier rang non garantis			1 171 447 \$	972 003 \$
Partie à long terme			1 171 447 \$	972 003 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré		3,89 %		3,61 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance		5,2 ans		5,1 ans

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

Le 28 mars 2023, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, des billets (de premier rang non garantis) de série K de 200 000 \$ qui arrivent à échéance le 28 septembre 2029. Le produit a servi à rembourser des emprunts, notamment l'encours des facilités de crédit, et aux besoins courants de la fiducie. Les billets de série K ont été évalués à un taux effectif jusqu'à l'échéance de 5,244 %. Les intérêts sont payables en versements semestriels égaux le 28 mars et le 28 septembre.

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

Facilités de crédit

Les montants prélevés sur les facilités de crédit à taux variable au 31 mars 2023 et au 31 décembre 2022 s'établissent comme suit :

	Montant total disponible	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	31 mars 2023	31 décembre 2022
Facilité de crédit renouvelable	400 000 \$	3,3 ans	— \$	— \$
Facilité de crédit non renouvelable	200 000	2,6 ans	—	150 000
Facilité de crédit bilatérale non garantie	130 000	1,2 an	—	—
Facilité de crédit d'entreprise commune I ^{1), 2)}	7 167	1,1 an	7 167	7 167
Facilité de crédit d'entreprise commune II ^{1), 2)}	3 520	1,5 an	3 203	3 097
Total des facilités de crédit	740 687 \$	1,5 an	10 370 \$	160 264 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour les facilités de crédit utilisées			3,48 %	6,06 %

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

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

La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles et vient à échéance le 30 juin 2026. La facilité de crédit renouvelable non garantie a été modifiée au premier trimestre de 2023, au moment du remboursement du solde impayé, afin de rétablir l'intégralité du montant de capital maximum, soit 200 000 \$. La facilité vient à échéance le 18 novembre 2025 et devrait servir à rembourser les emprunts hypothécaires. Crombie utilise la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Cette facilité a été renouvelée, et son échéance a été prorogée au 28 juin 2024. La facilité de crédit d'entreprise commune I se compose de facilités d'emprunt à terme et de crédit renouvelable qui sont garanties par des hypothèques de premier rang sur certains immeubles. La facilité de crédit d'entreprise commune II se compose aussi 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. Crombie et les autres copropriétaires ont conclu des swaps de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer le taux d'intérêt sur les deux facilités de crédit d'entreprise commune. Les emprunts aux termes de toutes les facilités de crédit peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance dont le taux est majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS.

Pour des renseignements sur les dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable, se reporter à la rubrique « Liquidités disponibles sur les lignes de crédit » du rapport de gestion annuel de 2022.

Au 31 mars 2023, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 400 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 2 942 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Crombie s'est conformé à toutes les clauses restrictives.

Les modalités de la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie et de la facilité de crédit à court terme 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.

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

Nos liquidités sont influencées par nos engagements d'emprunt contractuels. Pour les cinq prochains exercices, ces engagements sont les suivants :

	Périodes de 12 mois se terminant les 31 mars						
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe – capital et intérêts ²⁾	318 321 \$	61 995 \$	41 277 \$	32 883 \$	29 309 \$	20 895 \$	131 962 \$
Emprunts hypothécaires à taux fixe – montant dû à l'échéance	732 190	303 436	107 812	20 476	98 634	33 652	168 180
Billets de premier rang non garantis	1 404 138	45 664	219 264	37 264	232 870	325 341	543 735
Fournisseurs et autres créditeurs	120 804	99 667	3 874	3 166	2 590	2 455	9 052
Obligations locatives	151 422	3 044	2 996	2 950	2 833	2 467	137 132
	2 726 875	513 806	375 223	96 739	366 236	384 810	990 061
Facilités de crédit ²⁾	10 803	362	10 441	—	—	—	—
Autres	1 143	1 143	—	—	—	—	—
Total des paiements estimatifs	2 738 821 \$	515 311 \$	385 664 \$	96 739 \$	366 236 \$	384 810 \$	990 061 \$

1) Les flux de trésorerie contractuels comprennent le capital et les intérêts, compte non tenu des options de prorogation.

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

Crombie a l'intention d'affecter la facilité de crédit non renouvelable au financement du remboursement des emprunts hypothécaires à court terme.

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

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

Échéances des emprunts

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

Période de 12 mois se terminant le	Encours des dettes venant à échéance				En pourcentage du total	Remboursements de capital	Total des versements requis	En pourcentage du total
	Emprunts hypothécaires	Billets de premier rang non garantis	Facilités de crédit	Total				
Reste de 2023	149 452 \$	— \$	— \$	149 452 \$	7,8 %	23 702 \$	173 154 \$	8,3 %
31 décembre 2024	251 209	—	10 370	261 579	13,6 %	21 761	283 340	13,6 %
31 décembre 2025	30 596	175 000	—	205 596	10,7 %	16 854	222 450	10,7 %
31 décembre 2026	12 401	200 000	—	212 401	11,1 %	14 871	227 272	10,9 %
31 décembre 2027	111 854	150 000	—	261 854	13,7 %	11 205	273 059	13,2 %
Par la suite	176 678	650 000	—	826 678	43,1 %	71 934	898 612	43,3 %
Total¹⁾	732 190 \$	1 175 000 \$	10 370 \$	1 917 560 \$	100,0 %	160 327 \$	2 077 887 \$	100,0 %

1) Compte non tenu de l'ajustement de 217 \$ de la juste valeur de la dette et des charges de financement différées de (4 740) \$ sur les emprunts hypothécaires et de (3 553) \$ sur les billets non garantis (31 décembre 2022 : 231 \$, (4 846) \$ et (2 997) \$, respectivement).

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

Données sur les parts en cours

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a émis 349 048 parts de FPI et 247 263 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Les parts émises aux termes du RRD sont émises à un prix correspondant à 97 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions visée.

Le nombre total de parts en cours au 30 avril 2023 se ventilait comme suit :

Parts	105 795 491
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	73 392 022

- 1) Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a émis 73 392 022 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B sont rattachées aux parts spéciales comportant droit de vote, représentent chacune l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

Flux de trésorerie

	Trimestres clos les 31 mars		
	2023	2022	Écart
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes ¹⁾ :			
Activités d'exploitation	60 579 \$	63 055 \$	(2 476) \$
Activités de financement	(27 658)	64 571	(92 229)
Activités d'investissement	(29 988)	(127 626)	97 638
Variation nette au cours de la période	2 933 \$	— \$	2 933 \$

- 1) Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et d'investissement pour la période close le 31 mars 2022 ont été mis à jour par rapport aux chiffres présentés auparavant.

Activités d'exploitation

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour le trimestre ont diminué en raison principalement de la baisse de la variation nette des éléments du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie de 10 094 \$, qui a été contrebalancée en partie par la diminution de nouveaux avantages incitatifs accordés aux locataires (11 112 \$ contre 17 599 \$ au premier trimestre de 2022).

Activités de financement

La diminution des flux de trésorerie liés aux activités de financement s'explique principalement par l'émission de parts de 194 903 \$, déduction faite des coûts d'émission, réalisée au premier trimestre de 2022, et par une augmentation du montant prélevé sur les facilités de crédit à taux variable de 150 000 \$, comparativement à 15 437 \$ au trimestre correspondant de 2022. Ce facteur est partiellement contrebalancé par l'émission de 200 000 \$ en billets non garantis de série K au premier trimestre de 2023 et par l'émission de 48 000 \$ de nouvelles créances hypothécaires.

Activités d'investissement

La diminution des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement résulte principalement de la baisse des acquisitions (18 752 \$ comparativement à 97 225 \$ au premier trimestre de 2022) et par la diminution de 21 904 \$ des acquisitions d'immeubles de placement.

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

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 31 mars 2023, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 2 942 \$ (2 883 \$ au 31 décembre 2022) 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 31 mars 2023, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 198 621 \$, dont une somme de 165 368 \$ avait été réglée. Ces contrats comprennent des contrats signés au titre de coentreprises selon le pourcentage de participation de Crombie.

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 31 mars 2023, Crombie avait fourni des garanties d'environ 105 330 \$ (111 022 \$ au 31 décembre 2022) 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 2,1 ans.

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

Au 31 mars 2023, Crombie s'est engagé à fournir un apport de 1 143 \$ à la société en commandite 1700 East Broadway Limited Partnership dans le cadre des travaux préalables à l'aménagement effectués en coentreprise.

Instruments financiers

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

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

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

En raison de la nature courante des instruments financiers suivants, leur valeur comptable se rapproche de leur juste valeur à la date de clôture :

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

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

	31 mars 2023		31 décembre 2022	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	872 635 \$	903 104 \$	1 035 216 \$	1 078 816 \$
Billets de premier rang non garantis	1 088 353	1 175 000	877 058	975 000
Total des passifs financiers	1 960 988 \$	2 078 104 \$	1 912 274 \$	2 053 816 \$

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

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

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

8. GESTION DES RISQUES

Cadre de gestion des risques

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

Facteurs de risque liés aux activités de Crombie

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

En plus de la description plus détaillée qui figure à la rubrique « Gestion des risques » de son rapport de gestion annuel de 2022 et à la rubrique « Risques » de sa notice annuelle de 2022 disponible à l'adresse www.crombie.ca, Crombie présente la mise à jour des risques spécifiques ci-après en date du 31 mars 2023.

Risque lié au contrôle des loyers

Crombie détient des participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont propriétaires d'immeubles résidentiels dans des villes où il existe un risque que les administrations municipales aient imposé ou imposeront des plafonds aux loyers. Ces règlements en matière de contrôle des loyers limiteront la capacité de Crombie à facturer les loyers du marché, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur le produit tiré des immeubles de Crombie et sur le produit d'exploitation net tirés des immeubles concernés, ainsi que sur la juste valeur des immeubles assujettis à de tels règlements, et pourraient avoir une incidence négative sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de Crombie.

Relation importante

Au 31 mars 2023, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive ECL Developments Limited (« ECLD »), détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les locataires piliers de Crombie constituent un nombre relativement restreint d'exploitants de commerces de détail. Plus particulièrement, pour le trimestre clos le 31 mars 2023, 58,1 % du loyer minimal annuel et 52,6 % 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.

Questions environnementales

Les questions environnementales peuvent porter sur un large éventail de sujets, notamment la consommation d'énergie, la conservation de l'eau, la pollution, la gestion des déchets ou les changements climatiques. Chacun de ces sujets s'accompagne de risques spécifiques, notamment l'augmentation des coûts de l'énergie, le prix du carbone et la responsabilité en matière de pollution. Pour gérer efficacement le risque lié à l'environnement, il est essentiel d'exploiter l'entreprise de manière durable. Cela comprend l'évaluation et la gestion de notre performance en matière de développement durable ainsi que la communication d'informations sur cette performance à travers le prisme des résultats ESG. Il incombe à notre président et chef de la direction d'élaborer la stratégie de développement durable de Crombie. Il est également responsable de la supervision et de l'application quotidiennes de l'ESG au sein de Crombie. Il dirige également notre comité de développement durable, dont la tâche est d'élaborer une feuille de route qui concrétise nos engagements en matière de durabilité et identifie les actions clés, les jalons et les objectifs qui permettront d'améliorer les résultats. Le comité de développement durable se réunit tous les trimestres et est chargé de l'analyse des répercussions des changements climatiques sur les activités et le portefeuille d'actifs de la société et des mesures prises par Crombie en réaction à ces répercussions. Crombie a achevé récemment la mise à jour de sa politique sur le développement durable, qui prévoit un programme d'engagement communautaire portant sur des questions ESG précises. Crombie a aussi instauré des évaluations des risques ESG à l'échelle du portefeuille et a finalisé le libellé propre aux critères ESG des contrats de location normalisés. Crombie continue d'améliorer la collecte de données sur l'énergie, l'eau et les déchets, ayant fixé des objectifs internes, et est en voie de finaliser l'inventaire de ses émissions de GES. Crombie compte publier son troisième rapport annuel sur le développement durable à la fin de 2023.

À la connaissance de Crombie, il n'existe aucun problème important de non-conformité aux lois environnementales concernant l'un ou l'autre de ses immeubles, ni aucune action ou enquête significative en cours ou menaçante, menée par les organismes de réglementation environnementale, relativement à l'un de ses immeubles. Crombie a mis en place des politiques et procédures visant à évaluer, à gérer et à surveiller les conditions environnementales dans ses immeubles et projets d'aménagement afin de gérer le risque de responsabilité.

Gestion des risques financiers

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

Risque de crédit

Description du risque	Le risque de crédit s'entend de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes des baux. Une provision pour créances douteuses est constituée et d'autres ajustements du résultat d'exploitation net sont apportés à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.
Gestion du risque	<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 dans des coentreprises diversifie encore davantage notre portefeuille.</p> <p>Pour évaluer la concentration de locataires, Crombie tient compte du loyer minimal annuel et du total des produits tirés des immeubles qui proviennent des principaux locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le plus important locataire de Crombie, à savoir Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire), représente 58,1 % du loyer minimal annuel. Aucun autre locataire ne représente plus de 2,5 % du loyer minimal annuel de Crombie. • Le total des produits tirés des immeubles comprend les loyers de base ainsi que les produits d'exploitation et les produits tirés du recouvrement des impôts fonciers et des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeuble et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires engagent et paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les impôts fonciers. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 56 609 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2023 (53 975 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022) provenant de Sobeys et d'autres filiales d'Empire. • Au cours des cinq prochains exercices, des baux représentant au plus 7,1 % de la superficie locative brute de Crombie expireront au cours d'un exercice donné. <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 n'est généralement pas important. Le solde des créances historiquement bas a augmenté de manière significative au cours des derniers exercices en raison des effets de la pandémie de COVID-19, mais le taux de recouvrement a maintenant retrouvé son niveau pré-pandémique. 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 pour les sommes à recevoir lorsque sa correction de valeur pour perte est évaluée lors de la comptabilisation initiale et tout au long de la durée de la créance. Les dettes fournisseurs sont sorties du bilan lorsqu'il n'y a aucune perspective raisonnable de recouvrement. Crombie évalue, sur une base prospective, les pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. Pour calculer les pertes de crédit attendues, Crombie prend en considération, au cas par cas, l'historique de paiement, les prévisions et les connaissances acquises lors des discussions au sujet des allègements de loyer et les discussions en cours avec les locataires.</p> <p>Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a inscrit une charge pour créances douteuses de 116 \$ (recouvrement de (356) \$ au 31 mars 2022).</p> <p>Au 31 mars 2023, le solde des créances et celui de la provision pour créances douteuses s'établissaient respectivement à 21 842 \$ et à (2 414) \$ [respectivement 21 645 \$ et (2 328) \$ au 31 décembre 2022].</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, mais un ralentissement économique prolongé pourrait avoir une incidence sur la capacité de Crombie à réaliser son programme d'investissement et à mener ses activités de location.</p>

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

Risque de liquidité

Description du risque	Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent.
Gestion du risque	<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 sont plus que suffisants pour prendre en charge les passifs courants. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir aux 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.</p> <p>Il existe un risque que les marchés des capitaux d'emprunt ne permettent pas de refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance, ou qu'ils ne le permettent pas selon des modalités acceptables pour Crombie. Crombie cherche à atténuer ce risque en répartissant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. L'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et des capitaux propres peut en outre être influencé par des événements nationaux et internationaux et par des conditions économiques qui échappent au contrôle de Crombie. Crombie atténue son exposition au risque de liquidité grâce à une démarche méthodique en matière de gestion du capital.</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 31 mars 2023, la notation accordée à Crombie par DBRS pour les billets de premier rang non garantis en cours était inchangée, soit « BBB(faible) » 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 « Facteurs de risque » de la notice annuelle de 2022 de Crombie datée du 29 mars 2023. 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 de 400 000 \$ est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie.</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 PORTEFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	COENTREPRISES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
-----------------------	-------------------------	------------------	--------------	--------------------	----------------------------	---------------	--------	--------------------------------	----------------------------

Risque de taux d'intérêt

Description du risque	Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque de perte financière découlant des augmentations des taux d'intérêt.						
Gestion du risque	<p>Au Canada, les taux d'intérêt préférentiels ont grandement augmenté au cours de l'exercice écoulé. Crombie atténue le risque lié à la hausse des taux d'intérêt en échelonnant les échéances de ses dettes, en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en ayant recours à des swaps de taux d'intérêt. Les taux de swap d'intérêt seraient basés sur les rendements des obligations canadiennes majorés d'une prime, l'écart de swap, qui reflète le risque de négocier avec une contrepartie privée plutôt qu'avec le gouvernement du Canada. En vertu des accords de swap de taux d'intérêt, Crombie accepterait de verser à la contrepartie un montant si les taux d'intérêt du marché baissent, en échange du paiement, par la contrepartie à Crombie, d'un montant si les taux d'intérêt du marché augmentent. Par conséquent, l'effet combiné des taux d'intérêt variables sur certaines conventions d'emprunt et des obligations de paiement en vertu des accords de swap de taux d'intérêt est de stabiliser les charges d'intérêts nettes de Crombie, car l'augmentation des paiements d'intérêts est partiellement compensée par le droit de recevoir des paiements en vertu des accords de swap de taux d'intérêt, tandis que la diminution des paiements d'intérêts est partiellement compensée 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>Le tableau suivant présente les instruments financiers de Crombie visés par la comptabilité de couverture :</p>						
	Au 31 mars 2023				Trimestre clos le 31 mars 2023		
				Juste valeur de	Variation du profit (de la perte) en juste valeur inscrit(e) à l'état des autres éléments du résultat global ¹⁾	Inefficacité de couverture constatée dans les états du résultat global	
Type de couverture	Date d'échéance	Taux d'intérêt fixe	Notionnel de l'instrument de couverture¹⁾	l'instrument de couverture¹⁾			
Couverture de flux de trésorerie ²⁾	20 déc. 2024	3,72 %	90 515 \$	3 399 \$	873 \$	— \$	
Couverture de flux de trésorerie ²⁾	18 mars 2025	3,52 %	4 771	184	39	—	
Couverture de flux de trésorerie ²⁾	25 avril 2024	3,58 %	7 167	215	54	—	
Couverture de flux de trésorerie ²⁾	7 oct. 2024	3,27 %	3 203	145	27	—	
Couverture de flux de trésorerie ³⁾	1 ^{er} mars 2029	3,15 %	52 000	2 944	1 048	—	
			157 656 \$	6 887 \$	2 041 \$	— \$	
<p>1) Montants présentés selon le pourcentage de participation de Crombie. 2) Montants pris en compte dans les autres actifs à l'état de la situation financière consolidé résumé intermédiaire de Crombie. 3) Montants pris en compte dans l'investissement dans des coentreprises à l'état de la situation financière consolidé résumé intermédiaire de Crombie.</p> <p>Au 31 mars 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 5,2 ans; la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des billets non garantis de Crombie était de 5,2 ans; Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont l'encours/la somme prélevée s'élevait à néant; Crombie dispose d'une facilité de crédit non renouvelable non garantie d'un montant maximal de 200 000 \$ dont l'encours/la somme prélevée s'élevait à néant; Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale à taux variable d'un montant maximal de 130 000 \$ dont l'encours/la somme prélevée s'élevait à néant; Crombie dispose de facilités de crédit pour entreprise commune d'un montant maximal de 10 687 \$ selon sa quote-part, dont l'encours s'élevait à 10 370 \$; 							

Gestion du risque	<ul style="list-style-type: none"> Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 105 656 \$ 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 52 000 \$ (quote-part revenant à Crombie); Crombie dispose de facilités de crédit à taux variable, incluses dans les dettes détenues dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, d'un montant maximal de 133 000 \$, dont l'encours était de 116 342 \$ (quote-part revenant à Crombie). <p>Une variation des taux d'intérêt aurait une incidence sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global de Crombie liés à l'utilisation de la dette à taux variable. Les tableaux suivants présentent l'incidence de certaines variations des taux d'intérêt sur le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global :</p>
	Trimestre clos le 31 mars 2023
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt renouvelable sur la facilité de crédit renouvelable	Hausse du taux Baisse du taux
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	(198) \$ 198 \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	(396) \$ 396 \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	(594) \$ 594 \$
	Au 31 mars 2023
Incidence sur les autres éléments du résultat global des variations du taux d'intérêt sur la quote-part des contrats de swaps revenant à Crombie	Hausse du taux Baisse du taux
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	1 900 \$ (2 000) \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,0 %	4 000 \$ (4 300) \$
Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 1,5 %	6 000 \$ (6 400) \$

9. COENTREPRISES

Au 31 mars 2023, Crombie détient des participations dans six coentreprises, dont cinq détiennent actuellement des immeubles. Ces coentreprises sont toutes comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les résultats de ces participations mises en équivalence ne sont pas inclus dans certaines données financières, dont le résultat d'exploitation net, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*) et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables^(*) selon la comptabilité de trésorerie, ni dans les données sur l'exploitation comme le taux d'occupation et la SLB, sauf s'il est mentionné spécifiquement que ces données sont présentées sur une base de consolidation proportionnelle. Les chiffres présentés ci-dessous représentent seulement les résultats des coentreprises, sur une base de 100 %, à l'exception des FPAE^(*).

Sommaire des coentreprises

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
1600 Davie Limited Partnership	50 %	50 %
Bronte Village Limited Partnership	50 %	50 %
The Duke Limited Partnership	50 %	50 %
Penhorn Residential Holdings Limited Partnership	50 %	50 %
140 CPN Limited	50 %	50 %
1700 East Broadway Limited Partnership	50 %	50 %

1600 Davie Limited Partnership

Davie Street est un immeuble à vocation mixte résidentielle et commerciale composé de 330 appartements et d'une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. Crombie détient en propriété exclusive la SLB commerciale, dont le locataire pilier est un supermarché Safeway de 44 500 pieds carrés. Le REN est stable depuis septembre 2021, et 98,2 % de l'immeuble résidentiel était loué au 31 mars 2023. La coentreprise est toujours propriétaire des 330 appartements.

Bronte Village Limited Partnership

Bronte Village est un immeuble à vocation mixte commerciale et résidentielle situé à Oakville, en Ontario. Il est composé de deux tours résidentielles abritant 481 appartements locatifs et une SLB commerciale de 54 000 pieds carrés dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation et qui est détenue par la coentreprise. Les travaux de la tour 1 ont été substantiellement achevés au troisième trimestre de 2021 et l'autre tour résidentielle a été achevée au premier trimestre de 2022. Au 31 mars 2023, 53,4 % de la partie résidentielle de l'immeuble était louée. Les appartements de la tour 1 devraient tous être loués d'ici décembre 2023 tandis que le REN devrait être stable pour la tour 2 au deuxième trimestre de 2024, alors qu'elle devrait aussi être entièrement louée.

The Duke Limited Partnership

Le Duke est un immeuble à vocation mixte commerciale et résidentielle situé à Montréal, au Québec, dont le rez-de-chaussée intègre un immeuble patrimonial. L'immeuble comprend 387 appartements, un supermarché IGA de 25 000 pieds carrés au rez-de-chaussée, et une superficie supplémentaire à vocation commerciale de 1 000 pieds carrés qui est détenue par la coentreprise. Le REN a atteint la stabilité en décembre 2022 et 96,9 % de la tour résidentielle était louée au 31 mars 2023.

Penhorn Residential Holdings Limited Partnership

Opal Ridge (Penhorn), auparavant Penhorn Lands, est un terrain de 26 acres situé à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, dont le zonage devrait être modifié pour permettre la division en lots permettant l'aménagement de logements multifamiliaux. Les demandes d'autorisation et les ententes visant l'aménagement ont été approuvées en juin 2022. Une parcelle de trois acres a été vendue au quatrième trimestre de 2022 et deux autres parcelles d'une superficie totale de 4,4 acres ont été vendues au premier trimestre de 2023.

140 CPN Limited

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

1700 East Broadway Limited Partnership

Le 1700 East Broadway (Broadway et Commercial) est un projet de réaménagement à usage mixte important situé à Vancouver, en Colombie-Britannique, au carrefour le plus achalandé de l'ouest du Canada. Il comprendra un magasin d'alimentation comme locataire pilier, des bureaux, des appartements locatifs et des appartements en copropriété. Le processus de changement de zonage du projet est en cours, et les appels d'offres pour la construction pourraient commencer en 2025. La coentreprise sera propriétaire des composantes résidentielle et bureaux, tandis que Crombie sera propriétaire exclusif de la composante commerciale.

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

Données sur l'occupation

	SLB commerciale	Taux d'occupation commerciale au 31 mars 2023 (en %)	SLB résidentielle	Taux d'occupation résidentielle au 31 mars 2023 (en %)	SLB totale	Nombre d'unités résidentielles	Nombre d'unités réservées
Immeubles stabilisés ¹⁾	59 000	100,0 %	481 000	97,5 %	540 000	717	699
En cours de location :							
Bronte Village	54 000	90,5 %	466 000	53,4 %	520 000	481	257
Total	113 000	92,4 %	947 000	79,8 %	1 060 000	1 198	956

1) Comprend la section résidentielle de Davie Street, Le Duke et Centennial Parkway.

Le loyer résidentiel moyen total est de 3,82 \$ le pied carré.

Performance financière

	Trimestres clos les									
	31 mars 2023					31 mars 2022				
	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total	Davie LP	Bronte LP	Duke LP	Autres	Total
Produits tirés des immeubles	2 843 \$	2 564 \$	2 175 \$	14 956 \$	22 538 \$	2 702 \$	985 \$	861 \$	164 \$	4 712 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(718)	(1 062)	(581)	(7 978)	(10 339)	(587)	(782)	(368)	(68)	(1 805)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	2 125	1 502	1 594	6 978	12 199	2 115	203	493	96	2 907
Frais généraux et frais d'administration	(40)	(95)	—	(78)	(213)	(25)	(33)	(33)	(209)	(300)
Dotation aux amortissements	(884)	(1 213)	(488)	(14)	(2 599)	(872)	(980)	(493)	(14)	(2 359)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(2 021)	(3 938)	(814)	(87)	(6 860)	(1 445)	(1 390)	(693)	(24)	(3 552)
Résultat net	(820) \$	(3 744) \$	292 \$	6 799 \$	2 527 \$	(227) \$	(2 200) \$	(726) \$	(151) \$	(3 304) \$
Apport aux FPAE de Crombie^(*) 1)	331 \$	(1 210) \$	402 \$	3 407 \$	2 930 \$	136 \$	(561) \$	(105) \$	(69) \$	(599) \$

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

	Trimestres clos les					
	31 mars 2023			31 mars 2022		
	Commercial	Résidentiel	Total	Commercial	Résidentiel	Total
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	7 408 \$	4 791 \$	12 199 \$	490 \$	2 417 \$	2 907 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(18)	257	239	(33)	355	322
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	136	—	136	124	—	124
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie^(*)	7 526 \$	5 048 \$	12 574 \$	581 \$	2 772 \$	3 353 \$

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

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
31 mars 2023	894 000 \$	568 259 \$
31 décembre 2022	908 000 \$	572 153 \$

La juste valeur présentée dans ce sommaire rend compte de la juste valeur des immeubles au 31 mars 2023 et au 31 décembre 2022, respectivement, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits ou d'immeuble en cours d'aménagement. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée être égale au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit substantiellement achevé. Au 31 mars 2023, les immeubles détenus par les sociétés en commandite 1600 Davie Limited Partnership, Bronte Village Limited Partnership, The Duke Limited Partnership, Penhorn Residential Holdings Limited Partnership et 140 CPN Limited étaient productifs.

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

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Taux de capitalisation moyen pondéré	3,48 %	3,47 %

Sensibilité au taux de capitalisation

Crombie a déterminé qu'une variation du taux de capitalisation appliqué au 31 mars 2023 entraînerait une (augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles comme indiqué ci-dessous :

Variation du taux de capitalisation	Augmentation du taux	Diminution du taux
0,25 %	(45 000) \$	84 000 \$
0,50 %	(97 000) \$	166 000 \$
0,75 %	(143 000) \$	264 000 \$

Ratio dette/juste valeur brute^(*)

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable et emprunts liés aux travaux de construction	507 700 \$	506 143 \$
Facilités de crédit renouvelables	15 100	17 256
Prêts à des sociétés en commandite	10 364	10 364
Obligations locatives	7 127	7 521
Total de la dette en cours	540 291 \$	541 284 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	894 000 \$	908 000 \$
Autres actifs, au coût ¹⁾	52 607	53 948
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 224	4 974
Juste valeur brute	957 831 \$	966 922 \$
Ratio dette/juste valeur brute^(*)	56,4 %	56,0 %

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

Profil de la dette

	31 mars 2023				31 décembre 2022			
	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Facilités de crédit renouvelable ²⁾	Prêts à des sociétés en commandite	Total des emprunts	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Facilités de crédit renouvelable ²⁾	Prêts à des sociétés en commandite	Total des emprunts
Solde à l'ouverture de la période	506 143 \$	17 256 \$	10 364 \$	533 763 \$	465 027 \$	1 200 \$	15 533 \$	481 760 \$
Ajouts aux emprunts hypothécaires existants	2 176	—	—	2 176	43 511	—	—	43 511
Avances nettes (remboursements nets)	—	700	—	700	—	16 056	—	16 056
Remboursements de capital	(619)	(2 856)	—	(3 475)	(2 395)	—	(5 169)	(7 564)
Solde de clôture à la fin de la période	507 700 \$	15 100 \$	10 364 \$	533 164 \$	506 143 \$	17 256 \$	10 364 \$	533 763 \$

1) Tient compte du financement des travaux de construction.

2) La coentreprise affecte la facilité de crédit à terme renouvelable non garantie au financement des activités d'aménagement entreprises par le partenariat pendant le changement de zonage.

	31 mars 2023	31 décembre 2022
Total des emprunts	533 164 \$	533 763 \$
Partie à long terme	312 080 \$	314 875 \$
Partie courante	221 084 \$	218 888 \$
Taux d'intérêt fixe moyen pondéré	3,17 %	3,17 %
Taux d'intérêt variable moyen pondéré ¹⁾	6,70 %	7,00 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux fixe	5,1 ans	5,4 ans
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à taux variable ¹⁾	2,0 ans	0,3 an

1) Tient compte du financement des travaux de construction et des facilités de crédit de 232 684 \$ au 31 mars 2023 (233 640 \$ au 31 décembre 2022).

À l'occasion, nos coentreprises 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, nos coentreprises ont un swap de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 104 000 \$.

10. AUTRES INFORMATIONS

Transactions entre parties liées

Au 31 mars 2023, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECLD, détient 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 31 mars	
	2023	2022
Produits tirés des immeubles		
Produits tirés des immeubles	56 609 \$	53 975 \$
Produits locatifs liés au bail principal	313 \$	269 \$
Produits tirés des résiliations de contrats de location	— \$	34 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(34) \$	(34) \$
Frais généraux et frais d'administration		
Services de gestion immobilière recouvrés	57 \$	118 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(44) \$	(44) \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation		
Compensation du taux d'intérêt	— \$	53 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(16 493) \$	(16 293) \$

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de gestion de projet, de location et de gestion environnementale à certains immeubles détenus par certaines filiales d'Empire moyennant des honoraires aux termes d'une convention de gestion. Les produits découlant de la convention de gestion sont portés en réduction des frais généraux et frais d'administration.

Le tableau qui précède tient compte du fait qu'au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a émis à ECLD, dans le cadre du RRD, 247 263 parts de société en commandite de catégorie B (191 166 parts au cours du trimestre clos le 31 mars 2022).

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a acquis auprès d'une filiale d'Empire deux immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition total de 16 722 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2023, Crombie a investi 6 907 \$ (3 035 \$ au cours du trimestre clos le 31 mars 2022) 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. Les coûts sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés ou la durée d'utilité des projets, selon le cas.

Crombie avait une somme de 25 125 \$ (25 207 \$ au 31 décembre 2022) à payer à 1600 Davie Limited Partnership au titre d'un emprunt hypothécaire. Cet emprunt hypothécaire a trait à la composante commerciale de l'aménagement de Davie Street, dont la totalité est inscrite dans les états financiers de Crombie.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent un billet subordonné à 6 % d'un montant de 10 364 \$ (10 364 \$ au 31 décembre 2022) à recevoir de Bronte Village Limited Partnership.

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

Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

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

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations comptables et les hypothèses critiques sont analysées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2022. 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 décrits ci-après.

Évaluation de la juste valeur

Certains actifs et passifs compris dans les états financiers consolidés 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 des immeubles détenus afin de gagner un revenu locatif. Les immeubles de placement comprennent des terrains, des bâtiments et des immobilisations incorporelles. Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué de l'amortissement cumulé et sont examinés périodiquement pour dépréciation.

L'amortissement des bâtiments est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire en fonction du coût de chaque immeuble, de la durée d'utilité estimée du bâtiment (ne dépassant pas 40 ans) et de ses composants, des pièces de rechange importantes et de la valeur résiduelle.

Les coûts des améliorations au titre des réparations et de l'entretien sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés ou, dans le cas d'éléments importants qui constituent une immobilisation, ils sont inscrits à l'actif à titre de bâtiment et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée d'utilité estimée des améliorations.

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 au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net annuel global des 12 derniers mois comptabilisés au titre de la location de l'immeuble, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Les taux de capitalisation bisannuels sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net tiré de l'immeuble, afin de déterminer l'évaluation de l'immeuble. Au 31 mars 2023, 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 d'exploitation net tiré des immeubles, des taux de capitalisation du marché et des récentes évaluations fournies par des évaluateurs professionnels.

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

Perte de crédit attendue

Crombie évalue au cas par cas les pertes attendues au titre des loyers à recevoir. Pour établir sa provision pour créances douteuses, Crombie tient compte des antécédents de paiement et des prévisions à l'égard des cas de défaillance probables (c'est-à-dire les locataires qui demandent des concessions ou des réductions à l'égard des loyers, ou qui ont indiqué qu'ils ne pourraient verser leur loyer à la date d'exigibilité), en fonction des procédures d'insolvabilité réelles ou appréhendées ou des arrangements volontaires négociés par l'entreprise visée et les reports de loyer exigibles probables, ainsi que des réductions éventuelles accordées par le bailleur après négociations avec le locataire.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont expliqués à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2022.

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 et secrétaire, 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 vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 31 mars 2023. 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 et secrétaire de Crombie ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF ») afin de fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément au Règlement 52-109. Le cadre de contrôle utilisé par la direction pour concevoir et évaluer l'efficacité des CIIF est l'*Internal Control – Integrated Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 31 mars 2023 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 PORTFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	COENTREPRISES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
----------------------	-------------------------	------------------	--------------	--------------------	---------------------	---------------	---------------	--------------------------------	----------------------------

Informations trimestrielles

	Trimestres clos les							
	31 mars 2023	31 déc. 2022	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021	30 sept. 2021	30 juin 2021
Produits tirés des immeubles	107 551 \$	107 939 \$	103 642 \$	103 064 \$	104 946 \$	103 832 \$	101 517 \$	100 006 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	38 903	37 123	32 068	32 967	35 615	32 430	30 216	29 814
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	68 648	70 816	71 574	70 097	69 331	71 402	71 301	70 192
Résultat d'exploitation	25 173	87 718	26 410	28 424	25 248	78 730	23 851	19 605
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(39 775)	(39 697)	(39 513)	(39 394)	(39 236)	(36 637)	(36 578)	(36 124)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	603	(1 704)	1 782	2 034	211	(1 018)	291	(1 219)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(13 999) \$	46 317 \$	(11 321) \$	(8 936) \$	(13 777) \$	41 075 \$	(12 436) \$	(17 738) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,14 \$	0,49 \$	0,15 \$	0,16 \$	0,15 \$	0,48 \$	0,15 \$	0,12 \$
Distributions								
Distributions	39 775 \$	39 697 \$	39 513 \$	39 394 \$	39 236 \$	36 637 \$	36 578 \$	36 124 \$
Par part	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$
FPAE^(*)								
De base	52 835 \$	52 104 \$	52 665 \$	49 877 \$	49 091 \$	46 948 \$	47 830 \$	44 201 \$
Par part – de base	0,30 \$	0,29 \$	0,30 \$	0,28 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,27 \$
Ratio de distribution	75,3 %	76,2 %	75,0 %	79,0 %	79,9 %	78,0 %	76,5 %	81,7 %
FPAEA^(*)								
De base	45 909 \$	45 061 \$	46 788 \$	43 551 \$	41 898 \$	40 468 \$	41 052 \$	37 109 \$
Par part – de base	0,26 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,25 \$	0,23 \$
Ratio de distribution	86,6 %	88,1 %	84,5 %	90,5 %	93,6 %	90,5 %	89,1 %	97,3 %
Données sur l'exploitation								
Nombre d'immeubles de placement	291	289	290	294	294	284	287	287
Superficie locative brute	18 550 000	18 445 000	18 331 000	18 500 000	18 488 000	17 861 000	18 232 000	18 235 000
Taux d'occupation financier	94,5 %	94,8 %	96,2 %	95,9 %	95,5 %	95,6 %	95,8 %	95,6 %
Taux d'occupation réservée	96,7 %	96,9 %	96,8 %	96,3 %	96,4 %	96,2 %	96,5 %	96,2 %
Données sur la dette								
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	2 291 396 \$	2 154 468 \$	2 200 890 \$	2 155 326 \$	2 009 252 \$	1 752 927 \$	1 461 775 \$	1 445 423 \$
Liquidités disponibles	735 877 \$	583 003 \$	445 372 \$	444 262 \$	523 159 \$	507 777 \$	512 168 \$	368 483 \$
Ratio dette/juste valeur brute ^(*)2)	41,9 %	41,8 %	42,0 %	42,7 %	42,5 %	45,3 %	47,3 %	47,5 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ³⁾	4,0 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,9 %
Ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs ^(*) 2), 4)	7,96 x	8,02 x	8,50 x	8,75 x	8,72 x	8,99 x	9,61 x	9,73 x
Ratio de couverture du service des intérêts ^(*) 4)	3,24 x	3,26 x	3,32 x	3,26 x	3,27 x	3,06 x	3,07 x	2,91 x

1) Représentent la juste valeur des actifs non grevés.

2) Les calculs des trimestres comparatifs ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie de la dette et des actifs des coentreprises.

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

4) Les calculs de l'exercice précédent ont été retraités pour tenir compte de la quote-part revenant à Crombie des produits et des charges des coentreprises.

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

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 31 mars 2023, acquisition de deux immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition total de 16 722 \$;
 - Au 31 décembre 2022, cession de deux immeubles commerciaux pour un produit de 113 418 \$;
 - Au 30 septembre 2022, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 1 350 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux et d'une parcelle de terrain adjacente à des immeubles commerciaux existants pour un produit de 52 126 \$;
 - Au 30 juin 2022, acquisition d'un immeuble commercial et d'une propriété à aménager pour un prix d'acquisition total de 15 939 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 10 250 \$;
 - Au 31 mars 2022, acquisition de neuf immeubles commerciaux, dont une parcelle de terrain aménagée par Crombie par la suite au cours du trimestre, et acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale pour un prix d'acquisition total de 90 472 \$;
 - Au 31 décembre 2021, cession de trois immeubles commerciaux, cession de parties de deux immeubles commerciaux et cession d'une participation de 50 % dans un immeuble industriel à vocation commerciale pour un produit de 152 218 \$;
 - Au 30 septembre 2021, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 4 710 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 15 000 \$;
 - Au 30 juin 2021, acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 11 885 \$;
 - Au 31 mars 2021, acquisition de six immeubles commerciaux et d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 46 292 \$ et cession de trois immeubles commerciaux pour un produit de 41 970 \$.
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujéti à des fluctuations saisonnières en ce qui concerne ses activités commerciales. Les charges d'exploitation liées aux immeubles au cours de l'hiver comprennent des frais particuliers, comme ceux engagés pour le déneigement, lesquels constituent des dépenses recouvrables, ce qui se traduit par une augmentation des produits tirés des immeubles pendant ces mêmes périodes. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pendant l'été et l'automne comprennent des frais particuliers, comme le coût des réparations de toitures et du pavage.
- Les montants par part des FPAE^(*) et des FPAEA^(*) peuvent varier en fonction des résultats d'exploitation, comme il est décrit précédemment, ainsi que du moment choisi pour émettre des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B.

11. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	<ul style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation net (« REN ») tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, qui ne tient pas compte de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie. La direction estime que le REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie est une mesure importante du rendement de l'exploitation, car il reflète les entrées de fonds générées par les immeubles d'une période à l'autre. 	« REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*) », à partir de la page 24
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	<ul style="list-style-type: none"> Les immeubles comparables sont des immeubles détenus et exploités par Crombie au cours de la période considérée et des périodes comparatives, à l'exception de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement ou cédé durant la période considérée ou la période comparative. Le REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie inclut la quote-part qui revient à Crombie des immeubles exploités en partenariat, mais exclut actuellement les immeubles détenus en coentreprise. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comprendre les variations d'une période à l'autre du REN tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie avant la prise en compte des variations du REN pouvant être attribuées à des transactions comme les acquisitions et les cessions. Au 31 mars 2023, on dénombrait 281 immeubles comparables. 	« REN tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ^(*) », à partir de la page 24

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	<ul style="list-style-type: none"> • 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 IFRS), après ajustement pour tenir compte des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ◦ profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe; ◦ profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; pertes de valeur et recouvrements; ◦ charges d'amortissement des immeubles de placement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles; ◦ ajustements liés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence; ◦ charges d'exploitation liées aux actifs au titre du droit d'utilisation; ◦ frais de location interne différentiels; ◦ charges financières liées aux distributions sur les parts de FPI et les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie classées comme passifs financiers; ◦ variation de la juste valeur des instruments financiers. • La REALPAC suggère d'autres ajustements aux fins du calcul des FPAE qui ne s'appliquent pas à Crombie actuellement et qui ne figurent donc pas dans la liste qui précède. Les dépenses engagées par Crombie au titre des avantages incitatifs accordés aux locataires constituent des dépenses d'investissement et Crombie considère que ces coûts sont comparables à d'autres dépenses d'investissement engagées afin de tirer des produits des immeubles. Par conséquent, lorsque l'amortissement des autres dépenses d'investissement est rajouté pour établir les FPAE, comme le recommande la REALPAC, Crombie rajoute également l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires. • Crombie calcule les FPAE par part au moyen du nombre de base moyen pondéré de parts en circulation pour la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre. 	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ^(*) », à partir de la page 25

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Ratio de distribution des FPAE	<ul style="list-style-type: none"> Indique la proportion de FPAE versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAE. Le ratio de distribution des FPAE est calculé en divisant les charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts par les FPAE par période. La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions de Crombie aux porteurs de parts. 	« Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ^(*) », à partir de la page 25
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA »)	<ul style="list-style-type: none"> Crombie considère que les FPAEA constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans ses lignes directrices de janvier 2022 en ce qui concerne le calcul des FPAEA. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés traduisent les résultats après les ajustements servant à l'établissement des fonds provenant des activités d'exploitation (compte non tenu des frais de location interne) et la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie imputés aux produits, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location. Crombie calcule les FPAEA par part en utilisant la moyenne pondérée de base des parts en circulation pour la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour comparer les résultats d'exploitation d'une période à l'autre. 	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ^(*) », à partir de la page 25
Ratio de distribution des FPAEA	<ul style="list-style-type: none"> Indique la proportion des FPAEA versés aux porteurs de parts sous forme de distributions pour la période, exprimée en pourcentage des FPAEA. Le ratio de distribution des FPAEA est calculé en divisant les charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts par les FPAEA de la période. La direction utilise cette mesure clé pour évaluer la durabilité des versements de distributions de Crombie aux porteurs de parts. 	« Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (« FPAEA ») ^(*) », à partir de la page 25
Valeur de l'actif net (« VAN »)	<ul style="list-style-type: none"> La valeur de l'actif net s'entend de l'actif total diminué du passif total, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. 	« Aménagements », à partir de la page 30
Immeubles de placement non grevés en pourcentage de la dette non garantie	<ul style="list-style-type: none"> Les immeubles de placement non grevés correspondent à la juste valeur des immeubles de placement qui n'ont pas été donnés en garantie d'obligations au titre de la dette. La dette non garantie comprend actuellement les billets de premier rang non garantis de Crombie et ses facilités de crédit bilatérale et non renouvelable. Ce ratio est utile pour déterminer la valeur totale des immeubles de placement non grevés, mais actuellement disponibles pour garantir un financement, qui permettrait de remplir toutes les obligations découlant de la dette non garantie. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38
Ratio dette/juste valeur brute	<ul style="list-style-type: none"> Sert à évaluer la marge de manœuvre dont dispose Crombie pour accroître son levier financier. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38
Dette ajustée	<ul style="list-style-type: none"> Représente la dette à l'exclusion des coûts de transaction, ce qui, selon Crombie, constitue une présentation plus pertinente de l'endettement. La dette englobe la quote-part revenant à Crombie de la dette des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La dette ajustée est utilisée dans le calcul du ratio dette/juste valeur brute et du ratio dette/BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38

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

Mesure non conforme aux PCGR	Description et objet	Rapprochement
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ajusté »)	<ul style="list-style-type: none"> Correspond au bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement après ajustement pour certains éléments comme l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires, la perte de valeur d'immeubles de placement, le profit (la perte) sur la cession d'immeubles de placement et le profit sur les distributions provenant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Comprend la quote-part revenant à Crombie des produits, des charges d'exploitation et des frais généraux et frais d'administration des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le BAIIA ajusté entre dans le calcul de plusieurs données sur la dette, car il fournit de l'information relative à certains ratios financiers qui servent à évaluer le profil de la dette et à apprécier la capacité de Crombie à remplir ses obligations, notamment le service de la dette. Crombie est d'avis que le BAIIA ajusté est une mesure qui indique sa capacité à remplir ses obligations en matière de service de la dette, à financer ses projets d'investissement et à faire l'acquisition d'immeubles. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38
Ratio dette/BAIIA ajusté	<ul style="list-style-type: none"> Sert à évaluer le levier financier de Crombie, pour mesurer sa capacité à remplir ses obligations financières et la solidité de son bilan. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38
Charges d'intérêts ajustées	<ul style="list-style-type: none"> Correspondent aux charges financières liées aux activités d'exploitation, compte non tenu de l'amortissement des charges de financement différées. Comprennent la quote-part revenant à Crombie des charges d'intérêts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Les charges d'intérêts ajustées sont utilisées dans le calcul du ratio de couverture du service des intérêts et du ratio de couverture du service de la dette. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38
Ratio de couverture du service des intérêts Ratio de couverture du service de la dette	<ul style="list-style-type: none"> Ces ratios sont utiles pour déterminer la capacité de Crombie à effectuer les versements d'intérêts requis sur l'encours de sa dette. 	« Données sur la dette », à partir de la page 38

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

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

La politique de Crombie consiste à imputer un montant de réserve pour dépenses d'entretien aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés(*) selon un taux normalisé par pied carré appliqué à la SLB moyenne pondérée, étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées uniformément au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie exclut les immeubles nouvellement construits et aménagés des frais d'entretien pour la première année, jusqu'à ce que le montant de base des dépenses réelles soit connu puisque peu, voire aucuns frais d'entretien sont engagés au cours de la première année d'exploitation. Crombie présente également les dépenses d'entretien réelles à des fins de comparaison. Le taux par pied carré représente une approximation des charges historiques réelles, des charges futures prévues et de toute modification importante dans la nature et l'âge des immeubles dans le portefeuille puisque ces éléments évoluent au fil du temps. Pour 2023, Crombie a augmenté le taux normalisé en le faisant passer de 1,00 \$ à 1,10 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée compte tenu des dépenses réelles des trois exercices précédents et des dépenses estimatives pour 2023. 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 fonds provenant des activités d'exploitation ajustés 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 PORTFEUILLE	REVUE DE L'EXPLOITATION	REVUE FINANCIÈRE	AMÉNAGEMENTS	GESTION DU CAPITAL	GESTION DES RISQUES	COENTREPRISES	AUTRES	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR	RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS
----------------------	-------------------------	------------------	--------------	--------------------	---------------------	---------------	--------	--------------------------------	----------------------------

Dépenses d'entretien – montant réel

	Trimestre clos le	Exercice clos le	Trimestres clos les				Exercice clos le
	31 mars 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2022	30 sept. 2022	30 juin 2022	31 mars 2022	31 déc. 2021
Total des ajouts aux immeubles de placement	13 729 \$	104 379 \$	29 182 \$	21 129 \$	18 435 \$	35 633 \$	76 771 \$
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(9 972)	(95 032)	(25 543)	(19 726)	(17 086)	(32 677)	(69 051)
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	3 757	9 347	3 639	1 403	1 349	2 956	7 720
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	11 521	43 408	7 561	6 521	11 064	18 262	73 514
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(8 341)	(32 721)	(6 738)	(3 634)	(8 018)	(14 331)	(65 086)
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	3 180	10 687	823	2 887	3 046	3 931	8 428
Total des dépenses d'entretien – montant réel	6 937 \$	20 034 \$	4 462 \$	4 290 \$	4 395 \$	6 887 \$	16 148 \$
Montant de la réserve imputé aux FPAEA^(*)	5 143 \$	18 526 \$	4 620 \$	4 662 \$	4 659 \$	4 585 \$	16 043 \$

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

Les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées sont attribuables aux reconductions et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2023, 2022 et 2021.

Les dépenses stimulant la production de revenus sont inscrites à l'actif et amorties ou imputées aux produits sur leur durée d'utilité. Les dépenses stimulant la production de revenus pour le trimestre clos le 31 mars 2023 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement et les investissements dans la modernisation.

12. RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs portant sur les attentes en matière d'événements futurs, de performance financière et de performance d'exploitation de Crombie. Ces énoncés, ainsi que les estimations et les hypothèses connexes utilisées par la direction, se retrouvent dans plusieurs rubriques du présent rapport de gestion, notamment « Revue du portefeuille – Acquisitions stratégiques », « Revue du portefeuille – Cessions stratégiques », « Aménagement », « Gestion du capital » et « Autres informations ». Ces énoncés comprennent notamment les énoncés concernant les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que d'autres énoncés semblables sur des événements, résultats, circonstances, attentes ou performances futurs prévus qui ne constituent pas des faits historiques. Des termes comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs signalent généralement des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et ils sont fondés sur l'information dont la direction dispose actuellement. Les renseignements prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont visés par les mises en garde mentionnées à la rubrique « Facteurs de risque liés aux activités de Crombie » et par les mises en garde supplémentaires mentionnées à la rubrique « Risques » de la notice annuelle 2022 de Crombie disponible à l'adresse www.crombie.ca. Les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion et les principaux risques qu'ils comportent comprennent des énoncés comme :

- i) les dépenses annuelles prévues avec Empire aux fins des acquisitions, des modernisations, des acquisitions, des agrandissements et des conversions de magasins d'alimentation, qui peuvent être influencées par le développement des activités d'Empire et les occasions d'investissement qui en résulteraient et qui seraient appropriées pour Crombie;
- ii) l'accroissement des FPAEA(*) et de la VAN(*) résultant des acquisitions stratégiques, qui peuvent être influencés 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 (« recyclage des capitaux ») 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 des immeubles commerciaux, résidentiels et industriels à vocation commerciale ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, exprimé en pourcentage de notre portefeuille total, qui dépend de la réussite de notre stratégie d'aménagement actuelle, de notre relation avec Empire, de la disponibilité d'immeubles appropriés et des occasions d'aménagement ainsi que de la conjoncture en général;
- v) les énoncés qui figurent à la rubrique « Aménagement », notamment les établissements identifiés, le calendrier, les coûts, 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 et 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 « Aménagement » 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 des hypothèses telles que les projections des flux de trésorerie et 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, les coûts totaux estimatifs, 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 sites 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 ainsi que la disponibilité et le coût du financement de construction;
- ix) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, la disponibilité des ressources en capital et les décisions relatives à leur affectation, outre les coûts d'aménagement réels;
- x) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation, compte tenu du remplacement prévu des locations venant à échéance qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande visant les immeubles de Crombie, les faillites de locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- xi) les remboursements prévus des passifs financiers dérivés et non dérivés, qui pourraient être touchés par les taux d'intérêt sur la dette à taux variable ainsi que par les variations dans la valeur et le calendrier des règlements de tout passif financier dérivé;

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

- 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.