

# ALLIED

**ENVIRONNEMENTS URBAINS POUR LA CRÉATIVITÉ ET LA CONNECTIVITÉ**

**RAPPORT ANNUEL – 31 DÉCEMBRE 2021**

**1<sup>er</sup> février 2022**

## Table des matières

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LETTRE AUX PORTEURS DE PARTS</b>                                                    | <b>3</b>  |
| <b>RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>                                          | <b>4</b>  |
| <b>PARTIE I — APERÇU</b>                                                               | <b>5</b>  |
| Faits saillants financiers et d'exploitation du T4 2021                                | 6         |
| Sommaire des indicateurs clés de la performance opérationnelle et financière           | 7         |
| Sommaire des immeubles locatifs                                                        | 8         |
| Aperçu des activités et stratégie commerciale                                          | 9         |
| Contexte commercial et perspectives d'affaires                                         | 14        |
| Mesures non conformes aux normes IFRS                                                  | 15        |
| Déclarations prospectives                                                              | 19        |
| <b>PARTIE II – RÉSULTATS D'EXPLOITATION</b>                                            | <b>21</b> |
| Bénéfice net et bénéfice global                                                        | 21        |
| Résultat net d'exploitation                                                            | 23        |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables                                | 25        |
| Charges d'intérêts                                                                     | 27        |
| Frais généraux et administratifs                                                       | 28        |
| Produits d'intérêts                                                                    | 28        |
| Autres mesures de la performance financière                                            | 29        |
| <b>PARTIE III – LOCATION</b>                                                           | <b>34</b> |
| Situation actuelle                                                                     | 34        |
| Activités                                                                              | 36        |
| Profil des utilisateurs                                                                | 37        |
| Expiration des baux                                                                    | 38        |
| <b>PARTIE IV — RENDEMENT PASSÉ</b>                                                     | <b>41</b> |
| <b>PARTIE V — PROFIL DES ACTIFS</b>                                                    | <b>42</b> |
| Immeubles locatifs                                                                     | 45        |
| Immeubles en voie d'aménagement                                                        | 53        |
| Stocks de propriétés résidentielles                                                    | 57        |
| Projets d'aménagement achevés                                                          | 57        |
| Prêts                                                                                  | 58        |
| <b>PARTIE VI – LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL</b>                                 | <b>60</b> |
| Dette                                                                                  | 60        |
| Notations de crédit                                                                    | 66        |
| Clauses restrictives financières                                                       | 67        |
| Capitaux propres                                                                       | 68        |
| Distributions aux porteurs de parts                                                    | 70        |
| Engagements                                                                            | 72        |
| <b>PARTIE VII – HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES</b>                               | <b>73</b> |
| <b>PARTIE VIII – CONTRÔLES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES</b> | <b>74</b> |
| <b>PARTIE IX – RISQUES ET INCERTITUDES</b>                                             | <b>75</b> |
| Risque lié à la COVID-19                                                               | 75        |
| Risque lié au financement et au taux d'intérêt                                         | 76        |
| Risque lié au crédit                                                                   | 77        |
| Risque lié au roulement des baux                                                       | 77        |
| Risque lié à l'environnement et aux changements climatiques                            | 77        |
| Risque lié à l'aménagement                                                             | 78        |
| Risque lié à l'impôt                                                                   | 78        |
| Risque lié aux partenariats                                                            | 79        |
| Risque lié à la cybersécurité                                                          | 79        |
| Risque lié au secteur immobilier                                                       | 79        |
| <b>PARTIE X – TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS</b>                                        | <b>80</b> |
| États financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020       | 85        |
| Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière                   | 86        |
| Rapport de l'auditeur indépendant                                                      | 87        |
| Bilans consolidés                                                                      | 91        |
| États consolidés du résultat net et du résultat global                                 | 92        |
| États consolidés des capitaux propres                                                  | 93        |
| Tableaux consolidés des flux de trésorerie                                             | 94        |
| Notes annexes                                                                          | 96        |

## LETTRE AUX PORTEURS DE PARTS

Chers porteurs de parts,

L'exercice 2021 a été solide sur les plans opérationnel et financier pour Allied. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part se sont chiffrés à 2,405 \$ et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, à 2,091 \$, soit des niveaux records, situés dans la partie supérieure de la fourchette envisagée dans nos prévisions internes, dans les deux cas. La valeur liquidative par part s'est établie à 50,30 \$ à la fin de l'exercice, en hausse de 3,6 % par rapport à la fin de l'exercice 2020. Les activités de location ont dépassé nos attentes pour l'exercice, ce qui s'est traduit par une augmentation de la moyenne du loyer net par pied carré occupé pour les quatre trimestres. Elle est désormais de 24,64 \$ pour le quatrième trimestre, contre 23,88 \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Alors que la pandémie mondiale semble se terminer, je me souviens de l'hypothèse que j'avais formulée au début du mois d'avril de l'année dernière. J'avais avancé que la pandémie mondiale serait bénéfique pour le secteur de l'immobilier commercial, puisqu'elle favoriserait trois tendances séculaires établies : i) la densification du tissu urbain, ii) le devoir de mettre l'humain au centre des activités et iii) la mise à l'épreuve du leadership. Comme je l'avais alors fait remarquer, je ne peux prouver cette hypothèse. Seul le comportement humain au fil du temps nous permettra de le faire... ou pas. Ce que je peux affirmer à ce moment-ci, c'est que le comportement humain, comme l'a observé Allied tout au long de 2021, confirme mon hypothèse. J'ai l'intention de la mettre à jour au début du mois d'avril de cette année, et peut-être périodiquement par la suite.

Nous continuons d'avoir une confiance profonde en notre stratégie d'exploitation d'espaces de travail urbains originaux et de centres de données urbains dans les principales villes canadiennes. Nous nous attendons à ce que notre environnement d'exploitation et d'aménagement demeure globalement favorable en 2022. Nos prévisions internes pour 2022 visent une croissance à un chiffre, dans la fourchette inférieure ou moyenne, du résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, des flux de trésorerie liés aux opérations par part et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part. Même si nous ne formulons pas de prévision de croissance de la valeur liquidative par part, nous nous attendons à une certaine croissance en 2022.

\* \* \*

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez communiquer avec moi par téléphone au 416 977-0643 ou par courriel à l'adresse [memory@alliedreit.com](mailto:memory@alliedreit.com).

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Michael Emory  
Président et chef de la direction

## **RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2021**

## PARTIE I — APERÇU

Allied est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en société établie aux termes de la déclaration de fiducie (la « déclaration de fiducie ») datée du 25 octobre 2002, en sa dernière version modifiée et mise à jour le 10 mai 2021. Allied est régie par les lois de l'Ontario. Les parts d'Allied (les « parts ») sont négociées à la Bourse de Toronto sous le symbole AP.UN. De plus amples renseignements au sujet d'Allied, y compris la notice annuelle, sont disponibles sur le site SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Le présent rapport de gestion porte sur l'exercice terminé le 31 décembre 2021. À moins d'indication contraire, les termes « Allied », « nous », « notre » et « nos », dans ce rapport de gestion, renvoient à Allied Properties Real Estate Investment Trust. Le Conseil des fiduciaires d'Allied, sur la recommandation de son comité d'audit, a approuvé le contenu de ce rapport de gestion.

Ce rapport de gestion a été préparé avec une date de publication du 1<sup>er</sup> février 2022 et doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés et à leurs notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les résultats historiques ou les relations exprimées en pourcentage contenus dans ce rapport de gestion, notamment les tendances qui pourraient se dessiner, ne sont pas nécessairement indicatifs des résultats financiers, des résultats d'exploitation et du rendement futurs. À moins d'indication contraire, tous les montants indiqués dans ce rapport de gestion sont en milliers de dollars canadiens.

Cette partie comprend certains termes n'ayant pas de signification normalisée en vertu des Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS ») et certaines déclarations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières en vigueur. Se reporter aux rubriques intitulées « Mesures non conformes aux normes IFRS » et « Déclarations prospectives », qui figurent respectivement aux pages 15 et 19.

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET D'EXPLOITATION DU T4 2021

Allied est d'abord et avant tout un exploitant d'immeubles, et les activités d'acquisition et d'aménagement ne constituent pas pour Allied une fin en soi. Ces activités constituent plutôt un moyen d'offrir à des entreprises du savoir des espaces de travail et des centres de données urbains qui se démarquent, de façon efficace et rentable.

### RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU T4

|                           |                                                       |                                                                             |                                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>SUPERFICIE LOUÉE</b>   | <b>MOYENNE DU LOYER NET<br/>PAR PIED CARRÉ OCCUPÉ</b> | <b>HAUSSE DES LOYERS –<br/>LOCAUX OÙ LES BAUX<br/>VIENNENT À EXPIRATION</b> | <b>DURÉE RÉSIDUELLE<br/>MOYENNE PONDÉRÉE DES<br/>BAUX (EN ANNÉES)</b> |
| <b>90,4 %</b>             | <b>24,64 \$</b>                                       | <b>9,4 %</b>                                                                | <b>5,6</b>                                                            |
| <b>SUPERFICIE OCCUPÉE</b> | Hausse de 3,2 %                                       | Portefeuille d'immeubles<br>locatifs                                        | Portefeuille d'immeubles<br>locatifs                                  |
| <b>89,9 %</b>             |                                                       |                                                                             |                                                                       |

### RÉSULTATS FINANCIERS DU T4

**RÉSULTAT NET  
D'EXPLOITATION POUR  
DES ACTIFS  
COMPARABLES –  
PORTEFEUILLE  
D'IMMEUBLES LOCATIFS<sup>1</sup>**

Hausse de **1,5 %**  
84,9 M\$

**FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS  
AUX OPÉRATIONS PAR  
PART<sup>1, 2</sup>**

**0,600 \$**  
Hausse de 1,9 %

**FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS  
AUX OPÉRATIONS  
AJUSTÉS PAR PART<sup>1, 2</sup>**

**0,518 \$**  
Hausse de 2,0 %

### RÉSULTATS LIÉS AUX FACTEURS ESG

**NOTE DU GRESB POUR LES  
ACTIFS EN EXPLOITATION –  
2021**

**80/100**  
En hausse par rapport à 64/100  
en 2020

### AFFECTATION DU CAPITAL AU T4

**95,2 M\$**

Affecté aux acquisitions

**90,2 M\$**

Affecté à l'aménagement

### FINANCEMENT AU T4

**21,0 M\$**

Produit brut tiré du  
programme de placement au  
cours du marché

**240,7 M\$**

En liquidités<sup>1, 3</sup>

### BILAN DU T4

**DETTE NETTE EXPRIMÉE  
EN MULTIPLE DU BAIIA  
AJUSTÉ ANNUALISÉ<sup>1</sup>**

**9,4 x**

**RATIO D'ENDETTEMENT  
TOTAL<sup>1</sup>**

**33,5 %**

**RATIO DE COUVERTURE  
DES INTÉRÊTS<sup>1, 4</sup>**

**3,4 x**

**IMMEUBLES DE  
PLACEMENT NON GREVÉS<sup>1</sup>**

**9,1 G\$**

93,9 % des immeubles de  
placement sur une base  
proportionnelle<sup>1</sup>

1. Il s'agit d'une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la page 15.
2. Excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement, après dilution.
3. Les liquidités correspondent à la somme de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, sur une base proportionnelle, et du montant non prélevé sur la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie d'Allied au 31 décembre 2021.
4. Incluant les intérêts capitalisés et excluant les frais de remboursement anticipé du financement.

## SOMMAIRE DES INDICATEURS CLÉS DE LA PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE ET FINANCIÈRE

Le tableau ci-dessous fournit un sommaire des indicateurs clés de la performance opérationnelle et financière pour les périodes indiquées.

| (en milliers de dollars, sauf les valeurs par pied carré, par part et les ratios financiers)                                                                        | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     | Exercice clos le    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                     | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2019 |
| Superficie louée                                                                                                                                                    |                     |                     | 90,4 %              | 92,5 %              | 94,8 %              |
| Superficie occupée                                                                                                                                                  |                     |                     | 89,9 %              | 92,1 %              | 94,4 %              |
| Moyenne du loyer net par pied carré occupé                                                                                                                          |                     |                     | 24,64               | 23,88               | 22,88               |
| Taux de renouvellement et de remplacement des baux arrivant à expiration pendant la période                                                                         |                     |                     | 57,0 %              | 78,3 %              | 84,9 %              |
| Augmentation du loyer net à l'expiration des baux                                                                                                                   |                     |                     | 10,1 %              | 17,2 %              | 18,7 %              |
| Immeubles de placement <sup>1, 4</sup>                                                                                                                              |                     |                     | 9 527 105           | 8 687 375           | 7 469 265           |
| Immeubles de placement non grevés <sup>2</sup>                                                                                                                      |                     |                     | 9 064 010           | 6 463 680           | 5 464 860           |
| Total de l'actif <sup>1, 4</sup>                                                                                                                                    |                     |                     | 10 384 691          | 9 400 768           | 8 309 693           |
| Coût des immeubles en voie d'aménagement en % de la valeur comptable brute <sup>2</sup>                                                                             |                     |                     | 11,2 %              | 9,0 %               | 9,4 %               |
| Valeur liquidative par part <sup>6</sup>                                                                                                                            |                     |                     | 50,30               | 48,54               | 46,55               |
| Dette <sup>1</sup>                                                                                                                                                  |                     |                     | 3 453 284           | 2 725 462           | 2 155 181           |
| Ratio d'endettement total <sup>2</sup>                                                                                                                              |                     |                     | 33,5 %              | 29,2 %              | 26,1 %              |
| BALIA ajusté <sup>2</sup>                                                                                                                                           |                     |                     | 365 050             | 349 023             | 310 291             |
| Dette nette exprimée en multiple du BALIA ajusté <sup>2</sup>                                                                                                       |                     |                     | 9,4 x               | 7,7 x               | 6,3 x               |
| Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts capitalisés et excluant les frais de remboursement anticipé du financement <sup>2, 3</sup>                   |                     |                     | 3,4 x               | 3,4 x               | 3,3 x               |
| Revenus locatifs <sup>1, 4</sup>                                                                                                                                    | 146 722             | 145 173             | 568 886             | 560 327             | 496 109             |
| Bénéfice net <sup>1</sup>                                                                                                                                           | 159 921             | 83 842              | 443 151             | 500 729             | 629 223             |
| Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement <sup>2, 3, 5</sup>                                   | 64 444              | 62 240              | 261 854             | 238 135             | 190 860             |
| BALIA ajusté <sup>2</sup>                                                                                                                                           | 90 843              | 90 498              | 365 050             | 349 023             | 310 291             |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs <sup>2</sup>                                                            | 84 915              | 83 624              | 314 125             | 308 354             | 285 020             |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total <sup>2</sup>                                                                           | 85 869              | 85 104              | 325 734             | 313 554             | 289 120             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                              | 75 691              | 74 742              | 253 376             | 284 732             | 251 083             |
| Tous les montants présentés ci-dessous excluent les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement <sup>2, 3</sup> : |                     |                     |                     |                     |                     |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                              | 76 520              | 74 969              | 306 559             | 285 784             | 259 316             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués)                                                                                                            | 0,600               | 0,589               | 2,405               | 2,295               | 2,300               |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                    | 70,9 %              | 70,0 %              | 70,6 %              | 71,9 %              | 69,5 %              |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés                                                                                                                      | 66 076              | 64 623              | 266 517             | 248 003             | 219 846             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués)                                                                                                    | 0,518               | 0,508               | 2,091               | 1,991               | 1,950               |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés                                                                                            | 82,1 %              | 81,2 %              | 81,2 %              | 82,8 %              | 82,0 %              |

1. Cette mesure est présentée selon les normes IFRS.

2. Il s'agit d'une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la page 15.

3. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a engagé des frais de remboursement anticipé du financement de 721 \$ et de 52 610 \$, respectivement (31 décembre 2020 – néant et néant, respectivement; pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 – 6 018 \$), liés au refinancement favorable de débentures non garanties et d'emprunts hypothécaires de premier rang.

4. Avant le quatrième trimestre de 2021, les chiffres relatifs aux immeubles de placement, au total de l'actif et aux revenus locatifs étaient présentés dans cette partie sur une base proportionnelle. Les chiffres de toutes les périodes comparatives ont été révisés et sont désormais comptabilisés selon les normes IFRS.

5. Avant le quatrième trimestre de 2021, les chiffres relatifs au bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement étaient calculés sur une base proportionnelle. Les chiffres de toutes les périodes comparatives ont été révisés et sont désormais calculés selon les normes IFRS.

6. La valeur liquidative par part est calculée comme suit : total des capitaux propres à la fin de la période correspondante (d'après les bilans consolidés) divisé par le nombre réel de parts en circulation à la fin de la période.

## SOMMAIRE DES IMMEUBLES LOCATIFS

# 195 immeubles locatifs d'une valeur de 8,4 G\$<sup>3</sup>

(excluant 11 immeubles en voie d'aménagement d'une valeur de 1,2 G\$)<sup>3</sup>

SLB TOTALE DU PORTEFEUILLE  
D'IMMEUBLES LOCATIFS

## 14,2 M

PIEDS CARRÉS

**VANCOUVER**  
OUEST DU CANADA

## 717 K

PIEDS CARRÉS

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE                         | 91,0 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ <sup>1</sup> | 92,8 % |
| IMMEUBLES                                | 13     |
| EMPLOYÉS                                 | 15     |

**CALGARY**  
OUEST DU CANADA

## 1,3 M

PIEDS CARRÉS

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE                         | 86,3 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ <sup>1</sup> | 66,8 % |
| IMMEUBLES                                | 30     |
| EMPLOYÉS                                 | 40     |

**KITCHENER**  
CENTRE DU CANADA

## 562 K

PIEDS CARRÉS

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE                           | 96,9 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ <sup>1,2</sup> | 72,9 % |
| IMMEUBLES                                  | 5      |
| EMPLOYÉS                                   | 4      |

**TORONTO**  
CENTRE DU CANADA

## 4,8 M

PIEDS CARRÉS

CENTRES DE DONNÉES URBAINS INCLUS  
510 K PIEDS CARRÉS

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE                         | 94,1 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ <sup>1</sup> | 90,3 % |
| IMMEUBLES                                | 105    |
| CENTRES DE DONNÉES URBAINS               | 3      |
| STATIONNEMENTS AUXILIAIRES               | 9      |
| EMPLOYÉS                                 | 202    |

**MONTRÉAL**  
EST DU CANADA

## 6,7 M

PIEDS CARRÉS

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE                         | 87,1 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ <sup>1</sup> | 86,3 % |
| IMMEUBLES                                | 31     |
| EMPLOYÉS                                 | 90     |

**OTTAWA**  
EST DU CANADA

## 231 K

PIEDS CARRÉS

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE                         | 99,0 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ <sup>1</sup> | 90,1 % |
| IMMEUBLES                                | 2      |
| EMPLOYÉS                                 | 4      |

- Source : cbre.ca, rapport Statistiques trimestrielles au T4 2021 de CBRE Canada.
- Le taux d'occupation du marché de Kitchener se fonde sur le taux d'occupation du marché de la ville de Waterloo.
- La valeur des immeubles locatifs et des immeubles en voie d'aménagement est déterminée sur une base proportionnelle.



## **APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE COMMERCIALE**

Allied est un chef de file en tant qu'exploitant : i) d'espaces de travail urbains qui se distinguent au sein de grandes villes canadiennes et ii) de centres de données urbains à forte densité de réseau qui sont situés à Toronto et constituent la plaque tournante du Canada en matière de connectivité mondiale. Les activités d'Allied consistent à fournir aux entreprises du savoir des environnements urbains distinctifs qui favorisent la créativité et la connectivité.

### **Espaces de travail urbains distincts**

Allied a d'abord été reconnue pour son rôle de chef de file dans l'émergence d'espaces de travail de catégorie I à Toronto, une catégorie créée au moyen de la réutilisation adaptative de structures industrielles légères situées dans les sous-marchés de l'est et de l'ouest du centre-ville. Cette catégorie met habituellement en valeur des plafonds hauts, une lumière naturelle abondante, des structures mises à nu, une brique intérieure apparente et des planchers en bois franc. Une fois restaurés et réaménagés en fonction de normes strictes, les espaces de travail de catégorie I peuvent répondre aux besoins des utilisateurs de bureaux et de commerces de détail les plus exigeants. Lorsqu'ils sont exploités de manière coordonnée, ces espaces de travail deviennent un élément vital du tissu urbain et contribuent fortement à la création d'un sentiment d'appartenance à la collectivité.

Allied a réalisé un premier appel public à l'épargne en 2003 dans le but exprès de consolider des espaces de travail de catégorie I distinctifs et rentables, situés au centre-ville. La consolidation s'est poursuivie et a permis à Allied d'évoluer pour devenir un chef de file en tant que propriétaire exploitant d'espaces de travail urbains distincts au sein de grandes villes canadiennes.

### **Centres de données urbains**

En plus d'offrir des espaces de travail urbains, Allied offre des espaces destinés à des centres de données urbains à forte densité de réseau au centre-ville de Toronto. Allied a mis sur pied cette capacité en 2009 avec l'acquisition de l'immeuble situé au 151 Front W, le principal point d'échange Internet au Canada et le troisième en importance en Amérique du Nord. Allied a depuis élargi cette capacité en réaménageant des parties des immeubles situés au 905 King W et au 250 Front W. À l'instar des espaces de travail d'Allied, cet espace offre aux entreprises du savoir des environnements urbains distinctifs qui favorisent la créativité et la connectivité. La grande expertise d'Allied en matière de réutilisation adaptative de structures urbaines a beaucoup contribué à sa réussite en matière d'exploitation d'espaces destinés à des centres de données à forte densité de réseau au centre-ville de Toronto.

### **Innovation en matière d'espaces de travail**

L'approche d'Allied relativement à l'innovation en matière d'espaces de travail est fondée sur son expérience. Aujourd'hui, les utilisateurs d'espaces de bureaux privilégient les locaux lumineux, aérés et à aire ouverte. L'abondance de lumière naturelle et la circulation d'air frais contribuent grandement au mieux-être et à la productivité. La formule à aire ouverte favorise la collaboration et la créativité. Le fait de pouvoir circuler et interagir librement se traduit par une amélioration de la communication, de même que de la compréhension mutuelle, ce qui allume des étincelles d'ingéniosité.

La technologie a facilité l'innovation en matière d'espaces de travail. En effet, les moyens de capter la lumière ont beaucoup évolué, tout comme les façons de faire circuler de l'air frais. Au cours des dernières années, les systèmes de plancher surélevé ont permis des avancées sur les plans esthétique et pratique. En matière d'esthétique, ils permettent de dégager les espaces de travail et éliminent le besoin de recourir à des plafonds suspendus. Sur le plan pratique, ils favorisent la circulation de l'air en permettant de pressuriser l'espace situé sous le plancher et de dépressuriser l'environnement de travail. Mieux encore, il est possible d'offrir tous ces avantages aux utilisateurs des espaces de travail d'une manière respectueuse de l'environnement.

Les commodités comprises dans les espaces de travail ont également contribué à l'innovation en matière d'espaces de travail. Bien qu'il soit possible d'offrir un certain nombre de commodités dans un seul immeuble, l'offre de nombreuses commodités sera optimale au sein d'un quartier urbain environnant. C'est pourquoi les groupes d'immeubles au sein de quartiers urbains dotés de nombreuses commodités constituent un avantage important. Les groupes d'immeubles permettent également à Allied de répondre aux besoins en matière d'agrandissement et de contraction au sein d'un quartier.

Allied fait preuve d'une sensibilité accrue en matière de conception, grâce à son expérience liée aux espaces de travail de catégorie I. Lorsque les gens ont migré vers les banlieues dans les années 1950, la sensibilité en matière de conception dans les centres-villes a semblé diminuer, ou même disparaître complètement. Les immeubles historiques ont été détruits pour faire place à des immeubles quelconques et isolés, et tout semblait recouvert par des matériaux synthétiques. Heureusement, la conception est maintenant devenue non seulement importante, mais aussi payante. Les espaces de travail créés par Allied dans les immeubles QRC West, à Toronto, en est un excellent exemple. Les architectes d'Allied ont trouvé une manière créative et élégante de construire une nouvelle tour de bureaux au-dessus de deux immeubles historiques restaurés. Même si la conception a entraîné des coûts supplémentaires, le rendement du capital investi, sur les plans social et économique, est en fin de compte exceptionnel. La conception a donc été payante à tous les égards.

Enfin, l'expérience d'Allied en matière d'espaces de travail de catégorie I permet à la Société d'être à l'avant-plan en matière de création d'espaces de travail destinés aux joueurs de l'économie du savoir. Cette expérience a poussé Allied à accorder une importance grandissante à la relation continue entre l'utilisateur et le fournisseur des espaces de travail. En d'autres mots, c'est grâce à cette expérience qu'Allied a su cerner le besoin de tisser une relation qui s'apparente à un partenariat entre la Société et les utilisateurs de ses espaces de travail.

## **Orientation et définition**

D'emblée, Allied a adopté une orientation claire en matière d'investissement et d'exploitation. Cette orientation misait initialement sur les actifs de catégorie I, ce qu'elle continue de faire à grande échelle dans les principaux centres urbains au Canada. Plus récemment, Allied a élargi son orientation afin d'y inclure des structures hybrides, comme le QRC West et le King Portland Centre, à Toronto, et le 425 Viger, à Montréal, où des édifices historiques ont été intégrés à de nouvelles structures qui ont trouvé un écho auprès des entreprises du savoir servies par Allied. Allied poursuivra cette orientation à grande échelle dans les principaux centres urbains au Canada.

Au fil de la croissance et de l'évolution de l'entreprise, celle-ci a été définie par les utilisateurs d'espaces de travail servis par Allied plutôt que par la catégorie particulière d'espaces de travail qu'Allied détient, exploite et aménage. Si une catégorie particulière permet à Allied de mieux servir les entreprises du savoir, et de façon plus rentable, elle investira dans cette catégorie. L'immeuble The Well, à Toronto, en est un bon exemple. Les espaces de travail se trouveront principalement dans un gratte-ciel sans aucun élément historique. Toutefois, en raison de son architecture, de ses caractéristiques de performance et de son emplacement dans un quartier dynamique et doté de nombreuses commodités, il a attiré des entreprises du savoir exceptionnelles.

L'acquisition par Allied de l'immeuble 1001 boulevard Robert-Bourassa, à Montréal (anciennement, le 700 de la Gauchetière), en juillet 2019 en est un autre bon exemple. Dans le cadre d'une transformation orientée par l'utilisateur, une petite partie des espaces de travail de cet immeuble ont été améliorés de façon à ce qu'ils s'harmonisent avec les espaces de travail urbains distincts qu'Allied aménage, détient et exploite. En fait, ces espaces de travail sont remarquablement similaires aux espaces de travail occupés par Ubisoft, Framestore et la Financière Sun Life dans les immeubles d'Allied sur la rue de Gaspé, à Montréal. Allied a l'intention de réaliser selon un plan vertical le type de transformation d'édifices qu'elle a si souvent réalisé selon un plan plutôt horizontal. Ce faisant, Allied prévoit augmenter sa capacité à servir les entreprises du savoir, ainsi qu'ajouter une valeur significative au 1001 boulevard Robert-Bourassa sur une période de trois à cinq ans.

Lorsqu'Allied définit son entreprise par les utilisateurs d'espaces de travail qu'elle sert, la catégorie d'espaces n'est plus aussi cruciale, et les caractéristiques précises des édifices et les commodités du quartier ont une importance prépondérante. Par conséquent, si une tour de bureaux traditionnelle peut être transformée de manière à offrir les caractéristiques et commodités que recherchent particulièrement les entreprises du savoir, elle s'inscrit pleinement dans l'orientation d'Allied en matière d'investissement et d'exploitation. L'éventail d'occasions d'Allied s'en trouve considérablement élargi.

## **Vision et mission**

L'énoncé de vision d'Allied se lit ainsi : *Contribuer en permanence à l'épanouissement des villes et de la culture afin de cultiver notre humanité.* Pris hors contexte, cet énoncé peut sembler vague et pompeux. Il n'en est rien, car il correspond au contraire parfaitement à l'énoncé de mission d'Allied : *Offrir aux entreprises du savoir des espaces de travail urbains qui se démarquent, d'une manière qui soit durable, favorise le bien-être et la créativité des humains qui les occupent et encourage la diversité et la connectivité.* Comme souvent pour ce type d'énoncé, les énoncés de vision et de mission d'Allied méritent quelques explications.

Dès son établissement, Allied a considéré les espaces de travail sous un angle à la fois humain et technique. Allied privilégie le point de vue de ceux qui utilisent l'espace de travail, plutôt que celui de ceux qui investissent dans cet espace. L'espace de travail idéal d'Allied est lumineux et ouvert; sa disposition modulable favorise la collaboration et élimine l'opposition entre propriétaire et occupants. Le souci qui a guidé sa conception est esthétique autant que technique. Enfin, l'espace de travail idéal d'Allied s'inscrit dans un vaste et riche écosystème urbain; il n'est pas, comme tant de tours de bureaux traditionnelles, un monument colossal coupé de la ville et de ses commodités.

L'immobilier ne relève plus de l'investissement passif ni de la simple exécution. C'est aujourd'hui une activité profondément humaine, qui exige de tenir compte de bouleversements démographiques et technologiques constants, ainsi que de l'évolution incessante des attitudes et des valeurs humaines. Cette activité doit être guidée par le souci de servir les générations futures. C'est pourquoi nous devons pratiquer l'immobilier commercial en cherchant à sauver notre planète, sans la détruire; en renforçant le bien-être humain, et non en l'affaiblissant; en favorisant la diversité, sans imposer l'uniformité; en facilitant la créativité, sans chercher le conformisme. Enfin, nous devons nous comporter comme des bâtisseurs, des architectes du paysage urbain.

Aux yeux du bâtisseur, un immeuble commercial fait partie d'un écosystème beaucoup plus vaste, composé d'infrastructures, d'immeubles et de gens. Cet écosystème, c'est bien sûr la ville. Faire grandir une ville, c'est la concevoir dans la durée et faire en sorte qu'elle puisse traverser les époques. Les villes doivent donc être durables, favoriser le bien-être et la créativité des humains qui les occupent et encourager la diversité et la connectivité. Autrement dit, elles doivent nous permettre de nous épanouir et de cultiver notre humanité.

Pour faire grandir une ville, il faut faire preuve d'engagement, d'innovation et d'imagination; ce sont les valeurs d'Allied au quotidien. À une époque marquée par une densification constante du tissu urbain, nous devons absolument nous comporter en bâtisseurs si nous voulons préserver notre rentabilité dans le secteur immobilier. La rentabilité immédiate peut certes s'obtenir sans se préoccuper de ces principes. La commercialisation de structures purement marchandes dans un marché en croissance le montre bien. Pour obtenir une rentabilité durable, en revanche, il importe de se comporter comme des bâtisseurs. C'est la raison pour laquelle, les énoncés de vision et de mission d'Allied lui fournissent des guides à suivre et lui montrent le chemin vers une rentabilité durable au profit de ses porteurs de parts.

## Questions liées à la responsabilité environnementale, sociale et de la gouvernance

Allied s'est engagée à soumettre à un examen approfondi indépendant d'ici 2020 sa performance en matière de responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG »). L'étape la plus importante dans la réalisation de cet engagement consiste à obtenir une évaluation du GRESB (auparavant Global Real Estate Sustainability Benchmark) et à publier un rapport annuel sur les facteurs ESG. Le GRESB a attribué à Allied une note de 64 en 2020, ce que l'organisme a qualifié de « très bonne note pour une première évaluation ». L'évaluation du GRESB a souligné les forces d'Allied ainsi que ses possibilités d'amélioration à l'égard des pratiques ESG et de l'information à fournir à ce sujet. En 2021, la note attribuée par le GRESB à Allied a été de 80; elle reflète une progression importante dans de nombreux domaines par rapport à la première évaluation.

Allied a également mis en conformité son deuxième rapport annuel sur les facteurs ESG avec : i) les normes de l'Initiative mondiale sur les rapports de performance (« GRI » – Global Reporting Initiative) et ii) les normes du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB ») pour le secteur de l'immobilier. Enfin, le troisième rapport annuel sur les facteurs ESG d'Allied, qui devrait paraître à la mi-2022, décrira les progrès d'Allied en vue de l'adoption des recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC »).

### Contexte

Les sensibilités environnementales, sociales et de gouvernance font partie intégrante d'Allied. Elles découlent de son évolution en tant qu'organisation axée sur l'offre d'espaces de travail urbains qui se démarquent et d'espaces destinés à des centres de données urbains à forte densité de réseau dans les principales villes canadiennes.

Bien avant de devenir une entité ouverte, Allied mettait l'accent sur la réutilisation adaptative de structures plus anciennes bâties il y a plus d'un siècle pour l'industrie légère. À cette époque, nous n'avions pas pour objectif de minimiser notre impact environnemental. Nous cherchions à répondre à un besoin estimé, à juste titre, croissant : les utilisateurs des espaces de travail recherchaient des environnements leur permettant d'attirer, de motiver et de retenir les travailleurs du savoir. Néanmoins, en recyclant des bâtiments au lieu de les reconstruire, Allied a minimisé son impact sur l'environnement. Sa sensibilité à l'égard de l'impact environnemental de ses activités s'est depuis intensifiée.

Bien avant son premier appel public à l'épargne également, Allied concentrait ses immeubles dans des zones urbaines spécifiques. L'objectif n'était pas encore la contribution sociale, mais de répondre à un besoin : celui des utilisateurs des espaces de travail cherchant à croître au sein de communautés urbaines à usage mixte dotées de nombreuses commodités. Cependant, cette approche visant à ainsi regrouper les bâtiments a permis à Allied de prendre conscience de son incidence sur les communautés environnantes au sein desquelles elle exerce ses activités. Allied a commencé à considérer ses bâtiments comme faisant partie d'un écosystème urbain plus large et à reconnaître sa responsabilité envers la communauté environnante dans son ensemble.

Enfin, après son premier appel public à l'épargne, en 2003, la sensibilité d'Allied à l'égard de la gouvernance s'est intensifiée. À cette époque, ces sensibilités étaient principalement d'ordre financier et opérationnel, mais, à mesure qu'Allied évoluait et qu'elle attirait des porteurs de parts de partout au fil du temps, sa sensibilité à l'égard d'une conception élargie de la gouvernance s'est accrue. Le conseil des fiduciaires et la direction d'Allied ont commencé à considérer la gouvernance comme un facteur important de la solidité de l'entreprise.

### Gouvernance

Le conseil des fiduciaires et la direction d'Allied s'engagent à rendre l'approche inhérente envers les facteurs ESG plus manifeste, délibérée et mesurable. Ses membres ont toujours été convaincus que le fait de se soumettre à un examen éclairé permettra à Allied de s'améliorer, et se soumettre officiellement à un contrôle des facteurs ESG ne fait pas exception à cet égard.

Les fiduciaires sont responsables de la surveillance de la stratégie et des initiatives en matière de facteurs ESG élaborées par la direction. Le comité de la gouvernance, de la rémunération et de la nomination du conseil assure une surveillance et un suivi de la performance en matière de facteurs ESG d'Allied en plus d'examiner annuellement son rapport sur les facteurs ESG, ses politiques sur les facteurs ESG et ses autres politiques et pratiques en matière de gouvernance. Allied a mis sur pied un comité sur les facteurs ESG pour aider la direction et le conseil des fiduciaires à définir, à concevoir, à mettre en œuvre, à élargir et à évaluer la stratégie et les initiatives d'Allied en matière de facteurs ESG. Ce comité rend compte à la direction et au conseil et leur fait des recommandations au moins une fois par année.



## Faits saillants relatifs à la responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance

### Allied Music Centre

Le 8 décembre 2020, le Massey Hall a annoncé qu'Allied avait fait une contribution historique à son projet de revitalisation. Cette participation financière, qualifiée de « transformatrice », élargit la portée originale du projet en permettant de jeter les bases d'une nouvelle installation multifonctionnelle de grande qualité au Canada. Le nouveau Allied Music Centre accueillera l'historique Massey Hall. Ce partenariat avec le Massey Hall est l'occasion pour Allied de contribuer durablement à la vie des communautés où elle exerce ses activités et d'élargir l'éventail des expériences offertes aux utilisateurs de ses espaces de travail urbains — organismes et individus d'une grande créativité — dans tout le pays. Les travaux de construction sont en cours; ils devraient s'achever à la mi-2022.

### Émission de 1,1 G\$ d'obligations vertes

Le 3 février 2021, Allied a annoncé l'adoption de sa structure de financement écologique (la « Structure »), en vertu de laquelle Allied ou l'une de ses filiales peut émettre des obligations vertes, des prêts verts ou d'autres instruments financiers afin de financer ou de refinancer des projets verts admissibles, tels qu'ils sont définis dans la Structure. Allied a procédé en février 2021 à une première émission de 600 M\$ d'obligations vertes, puis, en août 2021, à une deuxième émission, de 500 M\$ d'obligations vertes. En décembre 2021, Allied a publié son rapport sur les obligations vertes pour présenter la répartition totale du produit net de son émission d'obligations vertes de février 2021. Sustainalytics, une société indépendante de premier plan pour la recherche, l'évaluation et les données en matière de facteurs ESG, a vérifié la conformité de la répartition du produit net avec la Structure.

## **Détermination des objectifs et des cibles en matière de facteurs ESG**

Au cours de 2021, Allied a élaboré sa toute première stratégie complète en matière de facteurs ESG, qui établit des objectifs et des cibles pour 2024 en lien avec ses priorités à cet égard. Le 1<sup>er</sup> décembre 2021, le conseil a adopté une politique en matière de facteurs ESG, fondée sur les objectifs établis dans le cadre de cette stratégie en matière de facteurs ESG. Une description détaillée des objectifs et des cibles pour 2024 figure dans le rapport 2020 d'Allied sur les facteurs ESG.

## **CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES D'AFFAIRES**

Les prévisions internes d'Allied pour 2022 visent une croissance à un chiffre, dans la fourchette inférieure ou moyenne, du résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, des flux de trésorerie liés aux opérations par part et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part. Même si Allied ne formule pas de prévision de croissance de la valeur liquidative par part, elle s'attend à une certaine croissance en 2022. Allied compte également faire des dépenses d'investissement importantes en 2022, et ce, avec la même cohérence stratégique et la même discipline qu'au cours des exercices précédents.

Allied continue d'avoir une confiance profonde en sa stratégie de consolidation et d'intensification d'espaces de travail urbains originaux et de centres de données urbains à forte densité de réseau dans les principales villes canadiennes, et elle maintient son engagement à l'égard de cette stratégie. Allied est convaincue que sa stratégie s'appuie sur les tendances séculaires les plus importantes dans le secteur de l'immobilier au Canada et dans le monde. Allied croit aussi fermement qu'elle a les immeubles, la solidité financière, les gens et la plateforme nécessaires pour mettre en œuvre sa stratégie pour le bénéfice permanent de ses porteurs de parts et autres parties prenantes.

Les parties qui précèdent comprennent des mesures non conformes aux normes IFRS et des déclarations prospectives. Se reporter aux rubriques « Mesures non conformes aux normes IFRS » et « Déclarations prospectives » ci-dessous.

## Mesures non conformes aux normes IFRS

Le lecteur est avisé que certains termes utilisés ci-après dans le présent rapport de gestion, dont d'éventuels montants par part, utilisés par la direction d'Allied pour mesurer, comparer et expliquer les résultats d'exploitation et la performance financière d'Allied, n'ont pas de signification normalisée aux termes des normes IFRS et, par conséquent, ne doivent pas être considérés comme des mesures remplaçant le bénéfice net ou les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière calculées selon les normes IFRS. Ces termes sont définis dans le tableau qui suit; le cas échéant, un rapprochement du terme avec la mesure conforme aux normes IFRS la plus semblable y figure également. Les termes suivants n'ont pas de signification normalisée et prescrite par les normes IFRS; aussi, ils peuvent ne pas être comparables aux titres de mesures semblables présentés par d'autres sociétés cotées en bourse.

| Mesure non conforme aux normes IFRS                                                                                                                                                             | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rapprochement                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quote-part revenant à Allied ou montant établi sur une base proportionnelle</b>                                                                                                              | Toute référence à des expressions comme « quote-part » ou « sur une base proportionnelle » renvoie à une mesure financière non conforme aux normes IFRS qui reflète la quote-part d'Allied des placements mis en équivalence. Allied applique la méthode de la mise en équivalence pour comptabiliser TELUS Sky, sa coentreprise, tel qu'il est prescrit en vertu des normes IFRS. La direction présente la quote-part de ses participations dans des partenariats qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, car cette mesure est considérée comme pertinente pour rendre compte de la performance d'Allied et constitue la base de plusieurs de ses indicateurs de performance clés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Partie II – Résultats d'exploitation, Partie V – Profil des actifs, Partie VI – Liquidités et ressources en capital |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations excluant les coûts liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement</b> | <p>Les flux de trésorerie liés aux opérations constituent une mesure financière non conforme aux normes IFRS utilisée par la plupart des fiduciaires de placement immobilier du Canada, dont la REALpac a établi une définition normalisée dans son livre blanc publié en février 2019 (le « livre blanc »). Les flux de trésorerie liés aux opérations correspondent à la somme du bénéfice net et du bénéfice global, moins certains ajustements sur une base proportionnelle, dont les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments dérivés, les coûts de location différentiels et l'amortissement des allocations pour améliorations locatives. Les flux de trésorerie liés aux opérations sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global, qui constituent la mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable. La direction estime que les flux de trésorerie liés aux opérations sont un indicateur clé de la performance opérationnelle.</p> <p>Les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sont une mesure basée sur les flux de trésorerie liés aux opérations, mais ils ne tiennent pas compte de l'incidence des revenus tirés des unités de copropriété, du coût des ventes des unités de copropriété, des frais de commercialisation des unités de copropriété et des frais de remboursement anticipé du financement. Les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global, qui constituent la mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile, parce que les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement ne sont pas des composantes récurrentes de la performance opérationnelle.</p> | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière                                  |

| Mesure non conforme aux normes IFRS                                                                                                                                                                                | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rapprochement                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement</b> | <p>Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés constituent une mesure financière non conforme aux normes IFRS utilisée par la plupart des fiduciaires de placement immobilier du Canada, dont la REALpac a établi une définition normalisée dans son livre blanc. Ils correspondent aux flux de trésorerie liés aux opérations, moins l'amortissement des loyers constants, les coûts locatifs courants, les dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles et les coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants). Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global, qui constituent la mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable. La direction estime que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont une mesure utile des bénéfices récurrents et servent à déterminer la capacité d'Allied à rembourser sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à fournir des distributions à ses porteurs de parts.</p> <p>Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sont une mesure basée sur les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, mais ils ne tiennent pas compte de l'incidence des revenus tirés des unités de copropriété, du coût des ventes des unités de copropriété, des frais de commercialisation des unités de copropriété et des frais de remboursement anticipé du financement. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global, qui constituent la mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile, parce que les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement ne sont pas des composantes des bénéfices récurrents.</p> | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière |
| <b>Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement</b>                                                                                              | Le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement est une mesure non conforme aux normes IFRS qui est basée sur le bénéfice net, mais qui ne tient pas compte de l'incidence des profits et des pertes liés à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente ou sur les instruments dérivés, ni des frais de remboursement anticipé du financement selon les normes IFRS. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile de la performance opérationnelle, car les ajustements de la juste valeur peuvent fluctuer de façon importante en fonction du marché et les frais de remboursement anticipé du financement sont par nature non récurrents.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Partie II — Résultats d'exploitation                                               |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                                                                                                                                                                       | Les revenus locatifs nets sont une mesure financière non conforme aux normes IFRS qui correspondent aux revenus locatifs, moins les frais d'exploitation liés aux immeubles, sur une base proportionnelle. Ils ne tiennent pas compte de l'incidence des revenus tirés des unités de copropriété ni du coût des ventes des unités de copropriété. La mesure conforme aux normes IFRS la plus comparable avec les revenus locatifs nets est le résultat d'exploitation. La direction estime que les revenus locatifs nets sont une mesure qui reflète utilement la performance opérationnelle de son portefeuille d'immeubles locatifs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Partie II — Résultats d'exploitation – Résultat net d'exploitation                 |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>                                                                                                                                                                                 | Le résultat net d'exploitation est une mesure non conforme aux normes IFRS qui correspond aux revenus locatifs nets, mais ne tient pas compte de l'incidence d'éléments sans effet sur la trésorerie, comme l'amortissement des améliorations locatives et l'amortissement des loyers constants sur une base proportionnelle. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec le résultat net d'exploitation est le résultat d'exploitation. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile, parce qu'elle reflète la capacité de ses immeubles productifs de revenus à générer des liquidités.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Partie II — Résultats d'exploitation – Résultat net d'exploitation                 |



| Mesure non conforme aux normes IFRS                                                                         | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rapprochement                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables</b>                                              | Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables est une mesure non conforme aux normes IFRS qui correspond au résultat net d'exploitation des immeubles qu'Allied possède ou exploite pendant toute la période concernée et la période correspondante. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables est le résultat d'exploitation. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile, parce qu'elle lui permet d'apprécier la croissance du résultat net d'exploitation de son portefeuille, sans tenir compte de l'incidence des acquisitions et des cessions. Allied utilise le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables pour évaluer le rendement de ses immeubles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Partie II — Résultats d'exploitation – Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables |
| <b>Résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre</b>                                 | Le résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre est une mesure non conforme aux normes IFRS qui représente le résultat net d'exploitation normalisé d'un immeuble ou d'un portefeuille pour le dernier trimestre, multiplié par quatre. On obtient cette mesure en excluant les éléments non récurrents du calcul du résultat net d'exploitation annualisé du dernier trimestre. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec le résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre est le résultat d'exploitation. La direction estime que le résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre est utile pour analyser les activités de ses immeubles locatifs, pour chaque immeuble ou pour l'ensemble du portefeuille.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | s. o.                                                                                          |
| <b>Valeur comptable brute</b>                                                                               | La valeur comptable brute est une mesure non conforme aux normes IFRS qui correspond au total de l'actif d'Allied selon une base proportionnelle. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec la valeur comptable brute est le total de l'actif. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour évaluer la croissance de l'ensemble du portefeuille d'immeubles locatifs et d'immeubles en voie d'aménagement d'Allied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Partie V — Profil des actifs                                                                   |
| <b>Immeubles de placement non grevés</b>                                                                    | Les immeubles de placement non grevés sont une mesure non conforme aux normes IFRS, qui correspond à la valeur des immeubles de placement qui sont libres de toute charge et qui est calculée sur une base proportionnelle. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour évaluer la capacité d'emprunt d'Allied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | s. o.                                                                                          |
| <b>Coût des immeubles en voie d'aménagement exprimé en pourcentage de la valeur comptable brute</b>         | Le coût des immeubles en voie d'aménagement exprimé en pourcentage de la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux normes IFRS qui correspond à la valeur comptable des immeubles en voie d'aménagement d'Allied, sur une base proportionnelle, divisée par leur valeur comptable brute à la fin de la période. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour évaluer le risque lié à l'aménagement. Comme il est mentionné dans sa déclaration de fiducie, Allied doit respecter à cet égard une limite de 15 %.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Partie V — Profil des actifs                                                                   |
| <b>Bénéfice ajusté avant intérêts, impôt et amortissements (« BAIIA ajusté ») et BAIIA ajusté annualisé</b> | <p>Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux normes IFRS calculée sur une base proportionnelle, qui comprend le bénéfice avant les charges d'intérêts, les impôts et la dotation aux amortissements (y compris l'amortissement des améliorations locatives), les profits et les pertes sur cession d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente, et des instruments financiers.</p> <p>Le BAIIA ajusté annualisé est une mesure non conforme aux normes IFRS qui correspond au montant annualisé du BAIIA ajusté depuis le début de la période considérée.</p> <p>Les mesures conformes aux normes IFRS les plus directement comparables avec le BAIIA ajusté et le BAIIA ajusté annualisé sont le bénéfice net et le bénéfice global. La direction estime que le BAIIA ajusté et le BAIIA ajusté annualisé sont des mesures utiles pour déterminer la capacité d'Allied à rembourser sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à fournir des distributions à ses porteurs de parts.</p> | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière             |

| Mesure non conforme aux normes IFRS                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Rapprochement                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Dettes nettes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | La dette nette est une mesure non conforme aux normes IFRS, calculée sur une base proportionnelle, qui correspond au montant de la dette, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec la dette nette est la dette. La direction considère que la dette nette est une mesure utile aux fins de l'évaluation des niveaux d'endettement et de la couverture des intérêts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Partie VI — Liquidités et ressources en capital – Dette |
| <b>Dettes nettes exprimées en multiple du BAIIA ajusté annualisé</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | La dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé est une mesure non conforme aux normes IFRS qui reflète le levier financier d'Allied et s'obtient en divisant la dette nette par le BAIIA ajusté annualisé. Cette mesure indique le nombre d'années nécessaires pour que le BAIIA ajusté annualisé d'Allied suffise à rembourser l'intégralité de l'encours de sa dette, après prise en compte des fonds en caisse. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile aux fins de l'évaluation de la capacité d'Allied à rembourser sa dette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | s. o.                                                   |
| <b>Ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement</b> | Les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, ainsi que les ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement, sont des mesures non conformes aux normes IFRS. Pour une période donnée, ces ratios s'obtiennent en divisant les distributions réelles aux porteurs de parts par les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, ou par les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement, pour cette période. La direction estime que ces mesures sont utiles aux fins d'évaluation de la capacité d'Allied à verser des distributions. | s. o.                                                   |
| <b>Ratio de couverture des intérêts et ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts capitalisés et excluant les frais de remboursement anticipé du financement</b>                                                                                                                                           | Le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts capitalisés et excluant les frais de remboursement anticipé du financement sont des mesures non conformes aux normes IFRS, calculées sur les 12 derniers mois, qui correspondent au BAIIA ajusté, divisé par les charges d'intérêts, y compris les intérêts capitalisés, mais à l'exclusion des frais de remboursement anticipé du financement. La direction estime que ces mesures sont utiles, car elles reflètent la capacité d'Allied à respecter ses obligations à l'égard du paiement des intérêts sur les 12 derniers mois.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | s. o.                                                   |
| <b>Ratio d'endettement total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Le ratio d'endettement total est une mesure non conforme aux normes IFRS, calculée sur une base proportionnelle, qui reflète le levier financier d'Allied; elle s'obtient en divisant la somme de la dette et des lettres de crédit en cours par le total de l'actif. La direction estime que cette mesure est utile, car elle reflète la capacité d'Allied à respecter ses obligations à l'égard du remboursement de sa dette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Partie V — Profil des actifs                            |

## Déclarations prospectives

Certaines informations présentées dans le rapport de gestion contiennent des déclarations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières en vigueur, notamment les déclarations relatives aux objectifs et aux stratégies d'Allied pour atteindre ces objectifs, des déclarations relatives aux hypothèses, aux plans, aux estimations et aux intentions de la direction, ainsi que des déclarations concernant des événements, des circonstances, des attentes, des résultats, des opérations ou des rendements futurs qui ne sont pas des faits historiques. En règle générale, on peut repérer les déclarations prospectives par l'emploi de termes de nature prospective tels que « indicateurs », « perspectives », « projeter », « objectif », « peut », « pourrait », « prévoir », « avoir l'intention de », « estimer », « anticiper », « croire », « devrait », « planifier », « continuer » ou des expressions similaires indiquant des résultats ou des événements futurs. En particulier, certaines déclarations dans la lettre aux porteurs de part, dans la Partie I – Aperçu, sous les rubriques « Aperçu des activités et stratégie commerciale », « Orientation et définition », « Vision et mission », « Questions liées à la responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance » et « Contexte commercial et perspectives d'affaires », dans la Partie III – Location, sous les rubriques « Situation actuelle » et « Expiration des baux », dans la Partie V – Profil des actifs, sous les rubriques « Immeubles locatifs » et « Immeubles en voie d'aménagement », dans la Partie VI – Liquidités et ressources en capital, et dans la Partie IX – Risques et incertitudes, constituent de l'information prospective. Ce rapport de gestion comprend, sans s'y limiter, des déclarations prospectives concernant les augmentations du BAIIA annuel d'Allied attribuables aux activités d'aménagement; les dépenses d'investissement prévues et l'affectation de ces dépenses en 2022; l'achèvement des projets de construction et de location dans le cadre des projets d'aménagement; la croissance de notre résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, de nos flux de trésorerie liés aux opérations par part excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement et de nos flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement; la demande continue de locaux dans nos marchés cibles; l'incidence prévue de la pandémie mondiale et les perturbations économiques qui en découlent; les prévisions internes d'Allied; la création de valeur future; la superficie locative brute (« SLB ») estimée, le résultat net d'exploitation et la croissance provenant des immeubles en voie d'aménagement; les coûts estimés des immeubles en voie d'aménagement; le taux d'occupation économique futur; le rendement du capital investi, y compris le rendement sur le coût des immeubles en voie d'aménagement; le résultat net d'exploitation locatif estimé et les taux de location prévus, la location de nos projets d'intensification; la superficie locative en pied carré; les projets ciblés pour la certification LEED; notre capacité à générer des revenus auxiliaires; notre capacité à réaliser des rendements ajustés aux risques sur les projets d'intensification; nos attentes à l'égard du calendrier d'aménagement de la superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité; la réception d'approbations municipales pour les projets créateurs de valeur, y compris les projets d'intensification; les attentes de la direction à l'égard des distributions futures; ainsi que la conclusion de financements futurs et la disponibilité du capital. De telles déclarations prospectives reflètent les opinions actuelles de la direction et sont basées sur l'information dont elle dispose en ce moment.

Les déclarations prospectives dans le présent rapport de gestion ne sont pas garantes des résultats financiers, des résultats d'exploitation, ni des rendements futurs et sont basées sur des estimations et des hypothèses présentant des risques et des incertitudes, notamment les facteurs mentionnés à la Partie IX — Risques et incertitudes. Ces facteurs peuvent faire en sorte que les résultats financiers, les résultats d'exploitation ou le rendement différeront sensiblement des déclarations prospectives de ce rapport de gestion. Ces risques et incertitudes comprennent les risques liés à la propriété des actifs, à l'aménagement des immeubles, à la concentration géographique, à la concentration dans une catégorie d'actifs, à la concurrence relative aux placements immobiliers, aux taux de financement et aux taux d'intérêt, à la réglementation, aux questions environnementales, à la responsabilité relative à la construction, à la fiscalité, à la cybersécurité et à la COVID-19. Parmi les hypothèses importantes utilisées pour formuler les déclarations prospectives dans ce rapport de gestion, mentionnons les suivantes : nos marchés cibles actuels restent stables dans un contexte de faible hausse de l'offre d'immeubles de bureaux directement concurrents; les taux de capitalisation sur les acquisitions demeurent relativement constants; la tendance

à l'intensification dans nos marchés cibles se poursuit; les marchés des titres de créance et des titres de participation continuent de permettre un accès aux capitaux à un coût raisonnable pour financer notre croissance future ou refinancer nos emprunts hypothécaires qui arrivent à échéance. Même si les déclarations prospectives formulées dans ce rapport de gestion sont basées sur des hypothèses que la direction juge raisonnables, il n'y a aucune garantie que les résultats financiers, les résultats d'exploitation ou le rendement réel seront conformes à ces déclarations.

Le présent avis de non-responsabilité concernant les déclarations prospectives porte sur la totalité des déclarations prospectives dans le présent rapport de gestion. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, la lettre aux porteurs de parts, la Partie I – Aperçu, la Partie V – Profil des actifs et la Partie VI – Liquidités et ressources en capital doivent être lues dans leur intégralité à la lumière de cet avis de non-responsabilité. Ces déclarations sont publiées en date du 1<sup>er</sup> février 2022, et, à moins d'y être tenue par la loi, Allied n'assume aucune obligation de mettre publiquement à jour ces déclarations ou de les réviser pour tenir compte de nouvelles informations ou de l'occurrence d'événements particuliers.

## PARTIE II — RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Le tableau ci-dessous fournit les données sommaires et les résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et pour les périodes correspondantes de 2020.

### BÉNÉFICE NET ET BÉNÉFICE GLOBAL

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement des états consolidés du résultat net et du résultat global selon les normes IFRS avec les données présentées sur une base proportionnelle, soit selon une mesure non conforme aux normes IFRS, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

Le tableau supplémentaire présente le rapprochement entre le bénéfice net et le bénéfice global et le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                                                                              | Trimestres clos les   |                                     |                              |                       |                                     |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                              | 31 décembre 2021      |                                     |                              | 31 décembre 2020      |                                     |                              |
|                                                                                                                              | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle |
| Revenus locatifs                                                                                                             | 146 722 \$            | 1 411 \$                            | 148 133 \$                   | 145 173 \$            | 777 \$                              | 145 950 \$                   |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles                                                                                      | (63 917)              | (1 096)                             | (65 013)                     | (62 421)              | (639)                               | (63 060)                     |
| Revenus locatifs nets                                                                                                        | 82 805                | 315                                 | 83 120                       | 82 752                | 138                                 | 82 890                       |
| Résultat d'exploitation                                                                                                      | 82 805 \$             | 315 \$                              | 83 120 \$                    | 82 752 \$             | 138 \$                              | 82 890 \$                    |
| Charges d'intérêts                                                                                                           | (17 438)              | (16)                                | (17 454)                     | (17 774)              | —                                   | (17 774)                     |
| Frais généraux et administratifs                                                                                             | (7 464)               | —                                   | (7 464)                      | (5 211)               | —                                   | (5 211)                      |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété                                                                         | (108)                 | —                                   | (108)                        | (227)                 | (44)                                | (271)                        |
| Amortissement d'autres actifs                                                                                                | (273)                 | —                                   | (273)                        | (341)                 | —                                   | (341)                        |
| Produits d'intérêts                                                                                                          | 7 036                 | —                                   | 7 036                        | 5 018                 | —                                   | 5 018                        |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 96 204                | (1 134)                             | 95 070                       | 16 880                | (2 071)                             | 14 809                       |
| (Perte) profit lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                             | (6)                   | —                                   | (6)                          | 4 722                 | —                                   | 4 722                        |
| Perte nette de la coentreprise                                                                                               | (835)                 | 835                                 | —                            | (1 977)               | 1 977                               | —                            |
| Bénéfice net et bénéfice global                                                                                              | 159 921 \$            | — \$                                | 159 921 \$                   | 83 842 \$             | — \$                                | 83 842 \$                    |

|                                                                                                                              | Trimestres clos les |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
|                                                                                                                              | 31 décembre 2021    | 31 décembre 2020 |
| <b>Bénéfice net et bénéfice global</b>                                                                                       | <b>159 921 \$</b>   | <b>83 842 \$</b> |
| Moins : profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 96 204              | 16 880           |
| Moins : (perte) profit lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                     | (6)                 | 4 722            |
| Ajouter : frais de remboursement anticipé du financement                                                                     | 721                 | —                |
| <b>Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement</b>        | <b>64 444 \$</b>    | <b>62 240 \$</b> |

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net et le bénéfice global selon les normes IFRS ont augmenté de 76 079 \$ par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison d'ajustements de la juste valeur et d'un accroissement des produits d'intérêts, facteurs en partie contrebalancés par une augmentation des frais généraux et administratifs.

|                                                                                                                              | Exercices clos les    |                                     |                              |                       |                                     |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                              | 31 décembre 2021      |                                     |                              | 31 décembre 2020      |                                     |                              |
|                                                                                                                              | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle |
| Revenus locatifs                                                                                                             | 568 886 \$            | 4 907 \$                            | 573 793 \$                   | 560 327 \$            | 2 464 \$                            | 562 791 \$                   |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles                                                                                      | (239 495)             | (3 274)                             | (242 769)                    | (241 490)             | (1 219)                             | (242 709)                    |
| Revenus locatifs nets                                                                                                        | 329 391               | 1 633                               | 331 024                      | 318 837               | 1 245                               | 320 082                      |
| Revenus tirés des unités de copropriété                                                                                      | —                     | —                                   | —                            | 178                   | —                                   | 178                          |
| Résultat d'exploitation                                                                                                      | 329 391 \$            | 1 633 \$                            | 331 024 \$                   | 319 015 \$            | 1 245 \$                            | 320 260 \$                   |
| Charges d'intérêts                                                                                                           | (120 145)             | (206)                               | (120 351)                    | (72 603)              | —                                   | (72 603)                     |
| Frais généraux et administratifs                                                                                             | (25 834)              | —                                   | (25 834)                     | (22 215)              | —                                   | (22 215)                     |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété                                                                         | (573)                 | (14)                                | (587)                        | (1 230)               | (133)                               | (1 363)                      |
| Amortissement d'autres actifs                                                                                                | (1 167)               | —                                   | (1 167)                      | (1 467)               | —                                   | (1 467)                      |
| Produits d'intérêts                                                                                                          | 28 023                | —                                   | 28 023                       | 19 819                | —                                   | 19 819                       |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 217 557               | (1 864)                             | 215 693                      | 280 590               | (4 296)                             | 276 294                      |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                             | 16 350                | —                                   | 16 350                       | (17 996)              | —                                   | (17 996)                     |
| (Perte nette) bénéfice net de la coentreprise                                                                                | (451)                 | 451                                 | —                            | (3 184)               | 3 184                               | —                            |
| Bénéfice net et bénéfice global                                                                                              | 443 151 \$            | — \$                                | 443 151 \$                   | 500 729 \$            | — \$                                | 500 729 \$                   |

|                                                                                                                              | Exercices clos les |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                                              | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020  |
| <b>Bénéfice net et bénéfice global</b>                                                                                       | <b>443 151 \$</b>  | <b>500 729 \$</b> |
| Moins : profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 217 557            | 280 590           |
| Moins : profit (perte) lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                     | 16 350             | (17 996)          |
| Ajouter : frais de remboursement anticipé du financement                                                                     | 52 610             | —                 |
| <b>Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur et les frais de remboursement anticipé du financement</b>        | <b>261 854 \$</b>  | <b>238 135 \$</b> |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net et le bénéfice global selon les normes IFRS ont diminué de 57 578 \$ par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison d'ajustements de la juste valeur, des frais de remboursement anticipé du financement et d'une augmentation des frais généraux et administratifs, facteurs en partie compensés par une hausse du résultat d'exploitation, un accroissement des produits d'intérêts et une diminution des charges d'intérêts.

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION

Allied exerce ses activités sur sept marchés urbains : Montréal, Ottawa, Toronto, Kitchener, Calgary, Edmonton et Vancouver. Aux fins d'analyse du résultat net d'exploitation, Allied regroupe les villes par emplacement géographique.

Le portefeuille immobilier d'Allied a crû en raison d'acquisitions et d'activités d'aménagement, ce qui a contribué favorablement aux résultats d'exploitation pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, par rapport à l'exercice précédent.

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement du résultat d'exploitation et du résultat net d'exploitation, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                         | Trimestres clos les |                  | Exercices clos les |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                                                         | 31 décembre 2021    | 31 décembre 2020 | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| <b>Résultat d'exploitation, selon les normes IFRS</b>                   | <b>82 805 \$</b>    | 82 752 \$        | <b>329 391 \$</b>  | 319 015 \$       |
| Ajouter : participation dans une coentreprise                           | 315                 | 138              | 1 633              | 1 245            |
| <b>Résultat d'exploitation, sur une base proportionnelle</b>            | <b>83 120</b>       | 82 890           | <b>331 024</b>     | 320 260          |
| Revenus tirés des unités de copropriété                                 | —                   | —                | —                  | (178)            |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                            | <b>83 120 \$</b>    | 82 890 \$        | <b>331 024 \$</b>  | 320 082 \$       |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives <sup>1</sup> | 8 259               | 8 072            | 32 424             | 32 522           |
| Amortissement des loyers constants <sup>1</sup>                         | (1 141)             | (1 596)          | (4 729)            | (10 132)         |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>                                      | <b>90 238 \$</b>    | 89 366 \$        | <b>358 719 \$</b>  | 342 472 \$       |

1. Comprend la quote-part revenant à Allied du placement mis en équivalence des montants suivants pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 : amortissement des allocations pour améliorations locatives de 130 \$ et de 119 \$, respectivement (31 décembre 2020 – 113 \$ et 329 \$, respectivement) et amortissement des loyers constants de (239) \$ et de (1 047) \$, respectivement [31 décembre 2020 – (393) \$ et (2 276) \$, respectivement].

Les tableaux suivants dressent un portrait, par secteur et type d'espace, du résultat net d'exploitation provenant des immeubles locatifs et en voie d'aménagement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 et la période correspondante de 2020.

| Secteur                                   | Trimestres clos les |                |                  |                | Variation      |                |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                           | 31 décembre 2021    |                | 31 décembre 2020 |                | \$             | %              |
| <b>Espaces de travail urbains</b>         |                     |                |                  |                |                |                |
| Montréal et Ottawa                        | 30 401 \$           | 33,7 %         | 27 936 \$        | 31,2 %         | 2 465 \$       | 8,8 %          |
| Toronto et Kitchener                      | 34 853              | 38,6           | 36 967           | 41,4           | (2 114)        | (5,7)          |
| Calgary, Edmonton et Vancouver            | 9 647               | 10,7           | 10 071           | 11,3           | (424)          | (4,2)          |
| <b>Total – espaces de travail urbains</b> | <b>74 901 \$</b>    | <b>83,0 %</b>  | <b>74 974 \$</b> | <b>83,9 %</b>  | <b>(73) \$</b> | <b>(0,1) %</b> |
| <b>Centres de données urbains</b>         | <b>15 337 \$</b>    | <b>17,0 %</b>  | <b>14 392 \$</b> | <b>16,1 %</b>  | <b>945 \$</b>  | <b>6,6 %</b>   |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>        | <b>90 238 \$</b>    | <b>100,0 %</b> | <b>89 366 \$</b> | <b>100,0 %</b> | <b>872 \$</b>  | <b>1,0 %</b>   |

| Type d'espace                                    | Trimestres clos les |                |                  |                | Variation     |              |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------------|
|                                                  | 31 décembre 2021    |                | 31 décembre 2020 |                | \$            | %            |
| Espaces de travail urbains – bureaux             | 63 534 \$           | 70,4 %         | 65 228 \$        | 73,0 %         | (1 694) \$    | (2,6) %      |
| Centres de données urbains                       | 15 337              | 17,0           | 14 392           | 16,1           | 945           | 6,6          |
| Espaces de travail urbains – commerces de détail | 7 592               | 8,4            | 6 826            | 7,6            | 766           | 11,2         |
| Espaces de travail urbains – stationnement       | 3 775               | 4,2            | 2 920            | 3,3            | 855           | 29,3         |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>               | <b>90 238 \$</b>    | <b>100,0 %</b> | <b>89 366 \$</b> | <b>100,0 %</b> | <b>872 \$</b> | <b>1,0 %</b> |

L'augmentation du résultat net d'exploitation pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 est principalement attribuable au début de l'occupation économique du 425 Viger, à la croissance des taux d'occupation et des loyers du portefeuille de centres de données urbains, à l'apport des acquisitions à Montréal, à Toronto, à Vancouver et à Calgary et à l'augmentation des produits variables tirés du stationnement. Ces facteurs sont en partie contrebalancés par l'aide reçue du gouvernement du Québec dans le cadre du programme de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (l'« AUCLC ») au cours du trimestre correspondant et par l'évolution du taux d'occupation, principalement dans le portefeuille d'espaces de travail en milieu urbain.

| Secteur                                   | Exercices clos les |                |                   |                | Variation        |              |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|
|                                           | 31 décembre 2021   |                | 31 décembre 2020  |                | \$               | %            |
| Espaces de travail urbains                |                    |                |                   |                |                  |              |
| Montréal et Ottawa                        | 115 970 \$         | 32,3 %         | 106 711 \$        | 31,2 %         | 9 259 \$         | 8,7 %        |
| Toronto et Kitchener                      | 142 360            | 39,7           | 141 405           | 41,3           | 955              | 0,7          |
| Calgary, Edmonton et Vancouver            | 39 762             | 11,1           | 38 451            | 11,2           | 1 311            | 3,4          |
| <b>Total — espaces de travail urbains</b> | <b>298 092 \$</b>  | <b>83,1 %</b>  | <b>286 567 \$</b> | <b>83,7 %</b>  | <b>11 525 \$</b> | <b>4,0 %</b> |
| <b>Centres de données urbains</b>         | <b>60 627 \$</b>   | <b>16,9 %</b>  | <b>55 905 \$</b>  | <b>16,3 %</b>  | <b>4 722 \$</b>  | <b>8,4 %</b> |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>        | <b>358 719 \$</b>  | <b>100,0 %</b> | <b>342 472 \$</b> | <b>100,0 %</b> | <b>16 247 \$</b> | <b>4,7 %</b> |

| Type d'espace                                    | Exercices clos les |                |                   |                | Variation        |              |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|--------------|
|                                                  | 31 décembre 2021   |                | 31 décembre 2020  |                | \$               | %            |
| Espaces de travail urbains — bureaux             | 254 516 \$         | 70,9 %         | 248 564 \$        | 72,6 %         | 5 952 \$         | 2,4 %        |
| Centres de données urbains                       | 60 627             | 16,9           | 55 905            | 16,3           | 4 722            | 8,4          |
| Espaces de travail urbains — commerces de détail | 30 758             | 8,6            | 24 953            | 7,3            | 5 805            | 23,3         |
| Espaces de travail urbains — stationnement       | 12 818             | 3,6            | 13 050            | 3,8            | (232)            | (1,8)        |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>               | <b>358 719 \$</b>  | <b>100,0 %</b> | <b>342 472 \$</b> | <b>100,0 %</b> | <b>16 247 \$</b> | <b>4,7 %</b> |

L'augmentation du résultat net d'exploitation pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 est principalement attribuable au début de l'occupation économique du 425 Viger, à la croissance des taux d'occupation et des loyers du portefeuille de centres de données urbains, à l'apport des acquisitions à Vancouver, à Toronto, à Calgary et à Montréal et aux réductions de loyer accordées dans le cadre du programme de l'AUCLC au cours de la période correspondante. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une diminution des produits variables tirés du stationnement et le taux d'inoccupation du portefeuille d'espaces de travail en milieu urbain.



## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION POUR DES ACTIFS COMPARABLES

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables dans le tableau ci-dessous, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS, renvoie aux immeubles de placement qui étaient détenus par Allied du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 31 décembre 2021. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 se rapporte aux immeubles suivants : Breithaupt Phase III, Adelaide et Duncan, College et Manning, KING Toronto, The Well, QRC West Phase II, King et Brant, 400 Atlantic et Boardwalk-Revillon Building. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables pour les actifs détenus en vue de la vente pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 se rapporte à trois immeubles de placement qu'Allied a classés dans les actifs détenus en vue de la vente le 30 septembre 2021 et qu'elle a l'intention de vendre à des tiers au cours des neuf prochains mois. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                                                                 | Trimestres clos les |                     | Variation       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | \$              | %               |
| Espaces de travail urbains                                                                                      |                     |                     |                 |                 |
| Montréal et Ottawa                                                                                              | 29 401 \$           | 27 493 \$           | 1 908 \$        | 6,9 %           |
| Toronto et Kitchener                                                                                            | 31 521              | 32 660              | (1 139)         | (3,5)           |
| Calgary et Vancouver                                                                                            | 8 656               | 9 079               | (423)           | (4,7)           |
| Espaces de travail urbains                                                                                      | 69 578 \$           | 69 232 \$           | 346 \$          | 0,5 %           |
| Centres de données urbains                                                                                      | 15 337              | 14 392              | 945             | 6,6 %           |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs</b>              | <b>84 915 \$</b>    | <b>83 624 \$</b>    | <b>1 291 \$</b> | <b>1,5 %</b>    |
| Espaces de travail urbains                                                                                      | 574                 | 988                 | (414)           | (41,9)          |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement</b> | <b>574 \$</b>       | <b>988 \$</b>       | <b>(414) \$</b> | <b>(41,9) %</b> |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente</b>              | <b>380 \$</b>       | <b>492 \$</b>       | <b>(112) \$</b> | <b>(22,8) %</b> |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total</b>                             | <b>85 869 \$</b>    | <b>85 104 \$</b>    | <b>765 \$</b>   | <b>0,9 %</b>    |
| Acquisitions                                                                                                    | 1 441               | 4                   | 1 437           |                 |
| Résiliations de baux                                                                                            | 268                 | 542                 | (274)           |                 |
| Frais d'aménagement et charges du siège social                                                                  | 2 660               | 3 716               | (1 056)         |                 |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>                                                                              | <b>90 238 \$</b>    | <b>89 366 \$</b>    | <b>872 \$</b>   | <b>1,0 %</b>    |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                      | (8 259)             | (8 072)             | (187)           |                 |
| Amortissement des loyers constants                                                                              | 1 141               | 1 596               | (455)           |                 |
| <b>Résultat d'exploitation, sur une base proportionnelle</b>                                                    | <b>83 120 \$</b>    | <b>82 890 \$</b>    | <b>230 \$</b>   | <b>0,3 %</b>    |
| Moins : participation dans une coentreprise                                                                     | 315                 | 138                 | 177             | 128,3 %         |
| <b>Résultat d'exploitation, selon les normes IFRS</b>                                                           | <b>82 805 \$</b>    | <b>82 752 \$</b>    | <b>53 \$</b>    | <b>0,1 %</b>    |

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a augmenté de 0,9 % pour le trimestre clos le 31 décembre 2021. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a augmenté de 1,5 % en raison du commencement de la location du 425 Viger, de la croissance des taux d'occupation et des loyers du portefeuille de centres de données urbains et de l'augmentation des produits variables tirés du stationnement. Ces facteurs sont en partie contrebalancés par l'aide reçue du gouvernement du Québec dans le cadre de l'AUCCLC au cours du trimestre correspondant et par le taux d'inoccupation du portefeuille d'espaces de travail en milieu urbain. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille de centres de données urbains a augmenté de 6,6 % en raison de la hausse des taux d'occupation et des loyers et de la croissance des

revenus auxiliaires. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a diminué en raison de la baisse du taux d'occupation pendant les activités de modernisation au Boardwalk-Revillon Building et au 400 Atlantic.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables dans le tableau ci-dessous renvoie aux immeubles de placement qui étaient détenus par Allied du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2021. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 se rapporte aux immeubles 425 Viger, Breithaupt Phase III, College et Manning, Adelaide et Duncan, KING Toronto, TELUS Sky, The Well, QRC West Phase II, King et Brant, 400 Atlantic et Boardwalk-Revillon Building. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables pour les actifs détenus en vue de la vente pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 se rapporte à trois immeubles de placement qu'Allied a classés dans les actifs détenus en vue de la vente le 30 septembre 2021 et qu'elle a l'intention de vendre à des tiers au cours des neuf prochains mois.

|                                                                                                                 | Exercices clos les  |                     | Variation        |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------|
|                                                                                                                 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | \$               | %               |
| Espaces de travail urbains                                                                                      |                     |                     |                  |                 |
| Montréal et Ottawa                                                                                              | 96 382 \$           | 94 028 \$           | 2 354 \$         | 2,5 %           |
| Toronto et Kitchener                                                                                            | 127 715             | 127 623             | 92               | 0,1             |
| Calgary et Vancouver                                                                                            | 29 401              | 30 937              | (1 536)          | (5,0)           |
| Espaces de travail urbains                                                                                      | 253 498             | 252 588             | 910              | 0,4 %           |
| Centres de données urbains                                                                                      | 60 627              | 55 766              | 4 861            | 8,7 %           |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs</b>              | <b>314 125 \$</b>   | <b>308 354 \$</b>   | <b>5 771 \$</b>  | <b>1,9 %</b>    |
| Espaces de travail urbains                                                                                      | 10 074              | 3 325               | 6 749            | 203,0 %         |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement</b> | <b>10 074 \$</b>    | <b>3 325 \$</b>     | <b>6 749 \$</b>  | <b>203,0 %</b>  |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente</b>              | <b>1 535 \$</b>     | <b>1 875 \$</b>     | <b>(340) \$</b>  | <b>(18,1) %</b> |
| <b>Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total</b>                             | <b>325 734 \$</b>   | <b>313 554 \$</b>   | <b>12 180 \$</b> | <b>3,9 %</b>    |
| Acquisitions                                                                                                    | 20 146              | 16 735              | 3 411            |                 |
| Résiliations de baux                                                                                            | 1 281               | 1 163               | 118              |                 |
| Frais d'aménagement et charges du siège social                                                                  | 11 558              | 11 020              | 538              |                 |
| <b>Résultat net d'exploitation</b>                                                                              | <b>358 719 \$</b>   | <b>342 472 \$</b>   | <b>16 247 \$</b> | <b>4,7 %</b>    |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                      | (32 424)            | (32 522)            | 98               |                 |
| Amortissement des loyers constants                                                                              | 4 729               | 10 132              | (5 403)          |                 |
| Bénéfice tiré des unités de copropriété                                                                         | —                   | 178                 | (178)            |                 |
| <b>Résultat d'exploitation, sur une base proportionnelle</b>                                                    | <b>331 024 \$</b>   | <b>320 260 \$</b>   | <b>10 764 \$</b> | <b>3,4 %</b>    |
| Moins : participation dans une coentreprise                                                                     | 1 633               | 1 245               | 388              | 31,2 %          |
| <b>Résultat d'exploitation, selon les normes IFRS</b>                                                           | <b>329 391 \$</b>   | <b>319 015 \$</b>   | <b>10 376 \$</b> | <b>3,3 %</b>    |

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a augmenté de 3,9 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a augmenté de 1,9 % en raison de la croissance du taux d'occupation et des loyers du portefeuille de centres de données urbains, ainsi que des réductions de loyers prévues dans le cadre de l'AUCLC au cours de la période correspondante. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une diminution des produits variables tirés du stationnement et le taux d'inoccupation du portefeuille d'espaces de travail en milieu urbain. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille de centres de données urbains a augmenté de 8,7 % en raison de la hausse des taux d'occupation et des loyers et de la croissance des revenus auxiliaires. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a augmenté en raison du commencement de la location au 425 Viger et à TELUS Sky.

## CHARGES D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les charges d'intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

|                                                                                                                       | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                       | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
| Intérêts sur la dette :                                                                                               |                     |                     |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires                                                                                                | 1 002 \$            | 7 670 \$            | 16 722 \$           | 31 141 \$           |
| Emprunts à la construction                                                                                            | 1 390               | 378                 | 2 983               | 1 351               |
| Facilités non garanties                                                                                               | 1 409               | 423                 | 2 836               | 2 152               |
| Déventures non garanties                                                                                              | 18 666              | 13 669              | 64 940              | 49 455              |
| Emprunt à terme non garanti                                                                                           | 2 202               | 2 206               | 8 739               | 10 353              |
| Intérêts sur les obligations locatives                                                                                | 2 361               | 2 219               | 9 184               | 8 926               |
| Amortissement — primes sur la dette                                                                                   | (117)               | (469)               | (531)               | (1 846)             |
| Amortissement — coûts de financement nets                                                                             | 590                 | 518                 | 2 394               | 2 081               |
|                                                                                                                       | 27 503 \$           | 26 614 \$           | 107 267 \$          | 103 613 \$          |
| Moins : intérêts capitalisés dans les<br>immeubles de placement admissibles et<br>stocks de propriétés résidentielles | (10 786)            | (8 840)             | (39 732)            | (31 010)            |
| Charges d'intérêts excluant les frais de<br>remboursement anticipé du financement                                     | 16 717 \$           | 17 774 \$           | 67 535 \$           | 72 603 \$           |
| Frais de remboursement anticipé du<br>financement                                                                     | 721                 | —                   | 52 610              | —                   |
| <b>Charges d'intérêts selon les normes IFRS</b>                                                                       | <b>17 438 \$</b>    | <b>17 774 \$</b>    | <b>120 145 \$</b>   | <b>72 603 \$</b>    |

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les charges d'intérêts selon les normes IFRS ont diminué de 336 \$ par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la hausse des intérêts capitalisés et de la baisse du solde des emprunts hypothécaires, partiellement contrebalancée par la hausse du solde des déventures non garanties. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges d'intérêts selon les normes IFRS ont augmenté de 47 542 \$ par rapport à la période correspondante, principalement en raison des frais de remboursement anticipé du financement et de la hausse du solde des déventures non garanties, en partie contrebalancée par la baisse du solde des emprunts hypothécaires et la hausse des intérêts capitalisés.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, les intérêts capitalisés ont augmenté par rapport à la période correspondante, en raison de la poursuite des activités d'aménagement et de modernisation dans l'ensemble du portefeuille.

Conformément à IAS 23, *Coûts d'emprunt*, les intérêts à l'égard des immeubles peuvent être inscrits à l'actif s'ils sont associés aux activités nécessaires à la préparation préalable à leur utilisation prévue [se reporter à la note 2 g) des états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 pour plus de détails]. Cela comprendrait les travaux d'aménagement ainsi que les travaux terminés dans le cadre d'un aménagement futur, comme l'obtention d'approbations de zonage, l'achèvement des plans pour l'approbation du site, ainsi que les dessins d'ingénierie et architecturaux. La capacité de capitalisation des charges d'intérêts prendra fin lorsque les activités de revitalisation et d'aménagement seront achevées, ce qui contrebalancera partiellement les effets positifs du commencement des activités de location.

## FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 sont les suivants :

|                                                                   | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                   | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
| Salaires et avantages sociaux                                     | 6 317 \$            | 4 358 \$            | 21 683 \$           | 18 080 \$           |
| Honoraires professionnels et jetons de présence                   | 1 184               | 861                 | 4 481               | 4 319               |
| Frais de bureau et généraux                                       | 1 938               | 1 289               | 5 816               | 4 628               |
|                                                                   | 9 439 \$            | 6 508 \$            | 31 980 \$           | 27 027 \$           |
| Capitalisés dans les immeubles de placement admissibles           | (1 975)             | (1 297)             | (6 146)             | (4 812)             |
| Total des frais généraux et administratifs, selon les normes IFRS | 7 464 \$            | 5 211 \$            | 25 834 \$           | 22 215 \$           |

Les frais généraux et administratifs pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 ont augmenté de 2 253 \$ par rapport au trimestre correspondant, principalement du fait d'une hausse de la charge de rémunération comptabilisée pour l'exercice. Les frais généraux et administratifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont augmenté de 3 619 \$ par rapport à la période correspondante, principalement du fait d'une hausse de la charge de rémunération et des indemnités de départ engagées au cours de l'exercice considéré.

## PRODUITS D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les produits d'intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

|                                                                       | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                       | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
| Intérêts sur les prêts                                                | 6 358 \$            | 4 794 \$            | 24 065 \$           | 17 932 \$           |
| Commissions de garantie                                               | 593                 | 111                 | 3 294               | 459                 |
| Intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie et autres | 85                  | 113                 | 664                 | 1 428               |
| <b>Produits d'intérêts selon les normes IFRS</b>                      | <b>7 036 \$</b>     | <b>5 018 \$</b>     | <b>28 023 \$</b>    | <b>19 819 \$</b>    |

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les produits d'intérêts ont augmenté de 2 018 \$ par rapport à la période correspondante, principalement en raison de l'augmentation du solde des prêts et de la hausse des commissions de garantie. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits d'intérêts ont augmenté de 8 204 \$ par rapport à la période correspondante, principalement en raison d'une augmentation du solde des prêts et de la hausse des commissions de garantie (y compris un montant rétroactif totalisant 1 567 \$), en partie contrebalancées par la baisse du solde de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

## AUTRES MESURES DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE

### **Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement**

Allied calcule les flux de trésorerie liés aux opérations, qui constituent une mesure non conforme aux normes IFRS, conformément à la définition normalisée établie par la REALpac dans son livre blanc. Les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sont une mesure non conforme aux normes IFRS, basée sur la définition normalisée des flux de trésorerie liés aux opérations, mais ils ne tiennent pas compte de l'incidence des revenus tirés des unités de copropriété, du coût des ventes des unités de copropriété, des frais de commercialisation des unités de copropriété et des frais de remboursement anticipé du financement. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

Allied a commencé les activités de vente préliminaire d'unités de copropriété de KING Toronto, une coentreprise détenue en parts égales avec Westbank, au quatrième trimestre de 2018. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a engagé des frais de commercialisation liés aux unités de copropriété de 108 \$ et de 573 \$, respectivement (selon sa quote-part), relativement aux activités de pré-vente. (Les frais de commercialisation des immeubles aménagés en vue de la vente sont passés en charges lorsqu'ils sont engagés.) Allied et Westbank ont commencé la construction de KING Toronto.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement ont totalisé 0,600 \$. Il s'agit d'une augmentation de 0,011 \$, ou 1,9 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement attribuable à l'augmentation du résultat net d'exploitation et à l'augmentation des produits d'intérêts, facteurs partiellement contrebalancés par la hausse des frais généraux et administratifs.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement ont totalisé 2,405 \$. Il s'agit d'une augmentation de 0,110 \$, ou 4,8 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement attribuable à une augmentation du résultat net d'exploitation, à une augmentation des produits d'intérêts, dont le montant comprend un montant rétroactif totalisant 1 567 \$ au titre des commissions de garantie, et à une diminution des charges d'intérêts, facteurs contrebalancés en partie par une augmentation des frais généraux et administratifs.

Afin de conserver des liquidités suffisantes pour réaliser ses objectifs en matière d'amélioration des immobilisations et de location, Allied s'efforce de maintenir un ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement adéquat. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement s'est établi à 70,9 % et à 70,6 %, respectivement.

## **Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement**

Allied calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, qui constituent une mesure non conforme aux normes IFRS, conformément à la définition normalisée établie par la REALpac dans son livre blanc. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sont une mesure non conforme aux normes IFRS, basée sur la définition normalisée des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, mais ils ne tiennent pas compte de l'incidence des revenus tirés des unités de copropriété, du coût des ventes des unités de copropriété, des frais de commercialisation des unités de copropriété et des frais de remboursement anticipé du financement. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement ont totalisé 0,518 \$. Cela représente une augmentation de 0,010 \$, ou 2,0 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable aux variations des flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement susmentionnés, ainsi qu'à la baisse des coûts locatifs courants, facteurs contrebalancés en partie par la hausse des dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement ont totalisé 2,091 \$. Cela représente une augmentation de 0,100 \$, ou 5,0 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable aux variations des flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement susmentionnés, ainsi qu'à la baisse de l'amortissement des loyers constants, facteurs contrebalancés en partie par la hausse des coûts locatifs courants et des dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles.

Afin de conserver des liquidités suffisantes pour réaliser ses objectifs en matière d'amélioration des immobilisations et de location, Allied s'efforce de maintenir un ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement adéquat; ce ratio de distribution est le ratio entre les distributions réelles au cours d'une période donnée et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement pour cette période. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement s'est établi à 82,1 % et à 81,2 %, respectivement.

## Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net d'Allied avec les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement, ainsi que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement, qui ne sont pas des mesures conformes aux normes IFRS, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                                                                                                           | Trimestres clos les |                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
|                                                                                                                                                           | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | Variation |
| Bénéfice net et bénéfice global                                                                                                                           | 159 921 \$          | 83 842 \$           | 76 079 \$ |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente                                         | (96 204)            | (16 880)            | (79 324)  |
| Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés                                                                                                     | 6                   | (4 722)             | 4 728     |
| Coûts de location différentiels                                                                                                                           | 2 249               | 1 745               | 504       |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                                                                | 8 129               | 7 959               | 170       |
| Ajustements liés à une coentreprise :                                                                                                                     |                     |                     |           |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                  | 1 134               | 2 071               | (937)     |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                                                                | 130                 | 113                 | 17        |
| Charges d'intérêts <sup>1</sup>                                                                                                                           | 326                 | 614                 | (288)     |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 75 691 \$           | 74 742 \$           | 949 \$    |
| Revenus tirés des unités de copropriété                                                                                                                   | —                   | —                   | —         |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété                                                                                                      | 108                 | 227                 | (119)     |
| Frais de remboursement anticipé du financement                                                                                                            | 721                 | —                   | 721       |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 76 520 \$           | 74 969 \$           | 1 551 \$  |
| Amortissement des loyers constants                                                                                                                        | (902)               | (1 203)             | 301       |
| Coûts locatifs courants <sup>2</sup>                                                                                                                      | (3 253)             | (3 849)             | 596       |
| Dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles                                                                                     | (1 566)             | (1 939)             | 373       |
| Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants)                                                                                        | (1 574)             | (1 221)             | (353)     |
| Dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles                                                                                  | (2 910)             | (1 741)             | (1 169)   |
| Ajustement lié à une coentreprise :                                                                                                                       |                     |                     |           |
| Amortissement des loyers constants                                                                                                                        | (239)               | (393)               | 154       |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement | 66 076 \$           | 64 623 \$           | 1 453 \$  |
| Nombre moyen pondéré de parts                                                                                                                             |                     |                     |           |
| De base                                                                                                                                                   | 127 441 142         | 127 256 661         | 184 481   |
| Dilué                                                                                                                                                     | 127 611 273         | 127 298 000         | 313 273   |
| Par part — de base                                                                                                                                        | 0,594 \$            | 0,587 \$            | 0,007 \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 0,600 \$            | 0,589 \$            | 0,011 \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 0,518 \$            | 0,508 \$            | 0,010 \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement |                     |                     |           |
| Par part — dilué                                                                                                                                          | 0,593 \$            | 0,587 \$            | 0,006 \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 0,600 \$            | 0,589 \$            | 0,011 \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 0,518 \$            | 0,508 \$            | 0,010 \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement |                     |                     |           |
| Ratio de distribution                                                                                                                                     |                     |                     |           |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 71,6 %              | 70,2 %              | 1,4 %     |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 70,9 %              | 70,0 %              | 0,9 %     |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement | 82,1 %              | 81,2 %              | 0,9 %     |

1. Ce montant représente les charges d'intérêts liées à la participation d'Allied dans la coentreprise TELUS Sky et il n'est pas inscrit à l'actif en vertu des IFRS, mais est admis comme un ajustement en vertu de la définition des flux de trésorerie liés aux opérations utilisée par la REALpac.

2. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 33 pour une description des coûts locatifs courants.

|                                                                                                                                                           | Exercices clos les  |                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|
|                                                                                                                                                           | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | Variation   |
| Bénéfice net et bénéfice global                                                                                                                           | 443 151 \$          | 500 729 \$          | (57 578) \$ |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente                                         | (217 557)           | (280 590)           | 63 033      |
| Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés                                                                                                     | (16 350)            | 17 996              | (34 346)    |
| Coûts de location différentiels                                                                                                                           | 8 038               | 7 069               | 969         |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                                                                | 32 305              | 32 193              | 112         |
| Ajustements liés à une coentreprise :                                                                                                                     |                     |                     |             |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                  | 1 864               | 4 296               | (2 432)     |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                                                                | 119                 | 329                 | (210)       |
| Charges d'intérêts <sup>1</sup>                                                                                                                           | 1 806               | 2 710               | (904)       |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 253 376 \$          | 284 732 \$          | (31 356) \$ |
| Revenus tirés des unités de copropriété                                                                                                                   | —                   | (178)               | 178         |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété                                                                                                      | 573                 | 1 230               | (657)       |
| Frais de remboursement anticipé du financement                                                                                                            | 52 610              | —                   | 52 610      |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 306 559 \$          | 285 784 \$          | 20 775 \$   |
| Amortissement des loyers constants                                                                                                                        | (3 682)             | (7 856)             | 4 174       |
| Coûts locatifs courants <sup>2</sup>                                                                                                                      | (17 177)            | (11 016)            | (6 161)     |
| Dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles                                                                                     | (4 327)             | (5 908)             | 1 581       |
| Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants)                                                                                        | (5 626)             | (4 950)             | (676)       |
| Dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles                                                                                  | (8 183)             | (5 775)             | (2 408)     |
| Ajustement lié à une coentreprise :                                                                                                                       |                     |                     |             |
| Amortissement des loyers constants                                                                                                                        | (1 047)             | (2 276)             | 1 229       |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement | 266 517 \$          | 248 003 \$          | 18 514 \$   |
| Nombre moyen pondéré de parts                                                                                                                             |                     |                     |             |
| De base                                                                                                                                                   | 127 305 384         | 124 427 715         | 2 877 669   |
| Dilué                                                                                                                                                     | 127 455 829         | 124 536 634         | 2 919 195   |
| Par part — de base                                                                                                                                        |                     |                     |             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 1,990 \$            | 2,288 \$            | (0,298) \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 2,408 \$            | 2,297 \$            | 0,111 \$    |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement | 2,094 \$            | 1,993 \$            | 0,101 \$    |
| Par part — dilué                                                                                                                                          |                     |                     |             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 1,988 \$            | 2,286 \$            | (0,298) \$  |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 2,405 \$            | 2,295 \$            | 0,110 \$    |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement | 2,091 \$            | 1,991 \$            | 0,100 \$    |
| Ratio de distribution                                                                                                                                     |                     |                     |             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations                                                                                                                    | 85,5 %              | 72,1 %              | 13,4 %      |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement         | 70,6 %              | 71,9 %              | (1,3) %     |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement | 81,2 %              | 82,8 %              | (1,6) %     |

1. Ce montant représente les charges d'intérêts liées à la participation d'Allied dans la coentreprise TELUS Sky et il n'est pas inscrit à l'actif en vertu des IFRS, mais est admis comme un ajustement en vertu de la définition des flux de trésorerie liés aux opérations utilisée par la REALpac.
2. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 33 pour une description des coûts locatifs courants.



## Dépenses d'investissement

Notre portefeuille exige des dépenses d'investissement liées à l'entretien des immeubles et des coûts locatifs sur une base continue. Les coûts locatifs comprennent les dépenses engagées pour l'amélioration des structures de base ou des locaux particuliers dans le cadre de la location de locaux inoccupés et du renouvellement ou du remplacement d'utilisateurs occupant des locaux où les baux viennent à expiration, ainsi que les affectations consacrées aux améliorations locatives et le paiement de commissions versées lors de la location de superficie inoccupée et lors du renouvellement ou du remplacement des baux qui viennent à expiration.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, Allied a engagé : i) des coûts locatifs courants de 3 253 \$, ou 9,35 \$ par pied carré occupé, ii) des dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles de 1 566 \$ et iii) des dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles de 2 910 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a engagé : i) des coûts locatifs courants de 17 177 \$, ou 10,55 \$ par pied carré occupé, ii) des dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles de 4 327 \$ et iii) des dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles de 8 183 \$.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a investi 128 973 \$ et 417 967 \$, respectivement, de capital productif de revenus dans le portefeuille d'immeubles locatifs et d'immeubles en voie d'aménagement afin d'améliorer sa capacité de produire des revenus et ses activités d'aménagement continu.

|                                                                          | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                          | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
| Coûts locatifs courants                                                  | <b>3 253 \$</b>     | 3 849 \$            | <b>17 177 \$</b>    | 11 016 \$           |
| Dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles    | <b>1 566 \$</b>     | 1 939 \$            | <b>4 327 \$</b>     | 5 908 \$            |
| Dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles | <b>2 910 \$</b>     | 1 741 \$            | <b>8 183 \$</b>     | 5 775 \$            |
| Capital productif de revenus et coûts d'aménagement                      | <b>128 973 \$</b>   | 108 570 \$          | <b>417 967 \$</b>   | 348 737 \$          |

## Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissements (« BAIIA »)

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement du bénéfice net et du bénéfice global d'Allied avec le BAIIA ajusté, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                                                                      | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                      | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
| Bénéfice net et bénéfice global pour la période                                                                      | <b>159 921 \$</b>   | 83 842 \$           | <b>443 151 \$</b>   | 500 729 \$          |
| Charges d'intérêts                                                                                                   | <b>17 454</b>       | 17 774              | <b>120 351</b>      | 72 603              |
| Amortissement d'autres actifs                                                                                        | <b>273</b>          | 341                 | <b>1 167</b>        | 1 467               |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                           | <b>8 259</b>        | 8 072               | <b>32 424</b>       | 32 522              |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | <b>(95 070)</b>     | (14 809)            | <b>(215 693)</b>    | (276 294)           |
| Perte (profit) lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                     | <b>6</b>            | (4 722)             | <b>(16 350)</b>     | 17 996              |
| BAIIA ajusté                                                                                                         | <b>90 843 \$</b>    | 90 498 \$           | <b>365 050 \$</b>   | 349 023 \$          |

## PARTIE III — LOCATION

Allied s'efforce de maintenir des taux élevés d'occupation et de superficie louée. Au 31 décembre 2021, 90,4 % de la SLB du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied étaient loués.

### SITUATION ACTUELLE

Un sommaire du portefeuille d'immeubles locatifs au 31 décembre 2021 est présenté ci-dessous :

|                                                                                              | Exercice          |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
|                                                                                              | SLB               | En % de la SLB totale <sup>1</sup> |
| <b>Superficie louée (occupations et engagements) — au début de l'exercice</b>                | <b>12 946 538</b> | <b>92,5 %</b>                      |
| Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future                        | (59 159)          |                                    |
| <b>Superficie occupée — au début de l'exercice</b>                                           | <b>12 887 379</b> | <b>92,1 %</b>                      |
| Portion de la superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements qui est aujourd'hui occupée | 53 609            |                                    |
| Nouveaux baux et agrandissements sur superficie inoccupée                                    | 301 001           |                                    |
| Superficie devenue inoccupée pendant la période                                              | (510 627)         |                                    |
| Résignations ou résiliations anticipées                                                      | (98 784)          |                                    |
| Ajout, réévaluations et retrait de locaux                                                    | (31 049)          |                                    |
| <b>Superficie occupée (avant les acquisitions de 2021, les cessions et les transferts)</b>   | <b>12 601 529</b> | <b>90,1 %</b>                      |
| Superficie occupée – immeubles acquis                                                        | 317 544           |                                    |
| Superficie occupée – transferts vers les immeubles en voie d'aménagement                     | (128 452)         |                                    |
| <b>Superficie occupée — à la fin de l'exercice</b>                                           | <b>12 790 621</b> | <b>89,9 %</b>                      |
| Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future                        | 70 606            |                                    |
| <b>Superficie louée (occupations et engagements) — à la fin de l'exercice</b>                | <b>12 861 227</b> | <b>90,4 %</b>                      |

1. À l'exclusion des immeubles en voie d'aménagement et de la SLB du portefeuille d'immeubles résidentiels.

Sur les 14 234 491 pieds carrés de SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied, 12 790 621 pieds carrés étaient occupés par des utilisateurs au 31 décembre 2021. En outre, 70 606 pieds carrés faisaient l'objet de contrats de location qui prennent effet après le 31 décembre 2021, ce qui porte notre superficie louée à 12 861 227 pieds carrés, soit 90,4 % de la SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied.

Le tableau ci-dessous résume la superficie louée du portefeuille d'immeubles locatifs au 31 décembre 2021, pour les immeubles dont l'activité locative est stable et pour les immeubles en transition. Les immeubles en transition se composent de six immeubles (810 Saint-Antoine, El Pro Lofts, RCA Building, 342 Water, 375 Water et la partie du 1001 Boulevard Robert-Bourassa vouée au commerce de détail) dont le taux d'occupation a été réduit pour que nous puissions mener à bien des projets de modernisation à long terme.

|                                                                                | 31 décembre 2021                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                | Superficie louée (en pieds carrés) | Superficie louée (en %) |
| Portefeuille d'immeubles locatifs pour lesquels l'activité locative est stable | 12 335 316                         | 91,6 %                  |
| Portefeuille d'immeubles locatifs en transition                                | 525 911                            | 68,4 %                  |
| <b>Total du portefeuille d'immeubles locatifs</b>                              | <b>12 861 227</b>                  | <b>90,4 %</b>           |

Le tableau ci-dessous résume la durée des engagements en vertu de contrats de location par date de début d'occupation.

| Date de début de l'installation (occupation)       | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T3 2023 | Total  |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Engagements en vertu de contrats de location – SLB | 18 329  | 39 657  | 7 070   | 5 550   | 70 606 |
| % des engagements en vertu de contrats de location | 26,0 %  | 56,1 %  | 10,0 %  | 7,9 %   | 100 %  |

Dans la plupart des cas, l'occupation commence par une période d'installation avant le commencement de la location. Au cours de cette période d'installation, un revenu de loyer constant est comptabilisé, et l'utilisateur ne verse aucun coût recouvrable. Par la suite, les coûts recouvrables sont payés par l'utilisateur, puis comptabilisés dans les revenus locatifs. Lorsque les intérêts et les impôts fonciers sont capitalisés avant l'occupation (conformément aux normes IFRS), la capitalisation prend fin au moment de l'occupation. Durant l'occupation, les revenus locatifs sont comptabilisés et les intérêts ainsi que l'impôt foncier sont passés en charges.

Dans certains cas, en particulier dans les nouveaux aménagements, les périodes d'installation peuvent coïncider avec la construction des structures de base et ne concordent pas nécessairement avec la période couverte par le contrat de location. Il y a alors capitalisation, et les revenus ne sont pas comptabilisés.

Le tableau ci-dessous résume la durée des engagements en vertu de contrats de location par date de début du paiement de loyer.

**Commencement  
de la location  
(occupation  
économique)**

|                                                    | T1 2022 | T2 2022 | T3 2022 | T4 2022 | T1 2023 | T2 2023 | T4 2023 | Total   |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Engagements en vertu de contrats de location – SLB | 8 043   | 22 556  | 10 286  | 7 070   | 15 567  | 1 534   | 5 550   | 70 606  |
| % des engagements en vertu de contrats de location | 11,4 %  | 31,9 %  | 14,6 %  | 10,0 %  | 22,0 %  | 2,2 %   | 7,9 %   | 100,0 % |

Allied surveille les espaces en sous-location de son portefeuille. Le tableau ci-dessous présente un sommaire des espaces en sous-location sur le marché, par ville.

|                       | 31 décembre 2021 | 30 septembre 2021 | 30 juin 2021 | 31 mars 2021 |
|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Toronto               | 229 434          | 264 944           | 344 914      | 383 038      |
| Kitchener             | —                | —                 | —            | 35 421       |
| Montréal              | 169 429          | 176 260           | 203 850      | 239 059      |
| Calgary               | 21 610           | 46 403            | 32 005       | 37 781       |
| Vancouver             | 7 654            | 28 906            | 46 161       | 37 745       |
| Total en pieds carrés | 428 127          | 516 513           | 626 930      | 733 044      |
| En % de la SLB totale | 3,0 %            | 3,7 %             | 4,5 %        | 5,3 %        |

La baisse au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021 est principalement attribuable au retrait d'espaces du marché de la sous-location par des locataires ayant décidé de les occuper de nouveau.

## ACTIVITÉS

Allied accorde beaucoup d'importance à la fidélisation des utilisateurs, puisque le coût de la fidélisation est habituellement inférieur au coût d'obtention de nouveaux utilisateurs. Si la fidélisation n'est ni possible ni souhaitable, Allied s'efforce d'obtenir en remplacement des utilisateurs de grande qualité.

L'activité de location liée au portefeuille d'immeubles locatifs au 31 décembre 2021 est résumée dans le tableau suivant :

|                                                                                 | Superficie locative, en pieds carrés <sup>1</sup> | Superficie louée, en pieds carrés, au 31 décembre | % loué au 31 décembre | Superficie non louée, en pieds carrés, au 31 décembre |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Superficie non louée au 1 <sup>er</sup> janvier 2021, y compris la réévaluation | 1 225 682                                         | 405 574                                           | 33,1 %                | 820 108                                               |
| Expirations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 <sup>2</sup>        | 1 547 125                                         | 882 136                                           | 57,0 %                | 664 989                                               |
|                                                                                 | 2 772 807                                         | 1 287 710                                         |                       | 1 485 097                                             |
| Expirations pour les années futures                                             |                                                   | 920 382                                           |                       |                                                       |
| <b>Total</b>                                                                    |                                                   | <b>2 208 092</b>                                  |                       |                                                       |

1. À l'exclusion de l'incidence des immeubles acquis au cours de la période considérée et des immeubles en voie d'aménagement.
2. Certains contrats de location, expirés au 31 décembre 2021, sont présentés dans la superficie louée d'Allied au 31 décembre 2021.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, une SLB de 1 225 682 pieds carrés n'avait pas été louée. À la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied avait loué une superficie de 405 574 pieds carrés de cette SLB, tandis qu'il restait une superficie non louée de 820 108 pieds carrés (déduction faite de la superficie inoccupée transférée aux immeubles en voie d'aménagement, le cas échéant).

Des baux représentant une SLB de 1 547 125 pieds carrés sont arrivés à expiration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à la fin duquel Allied a renouvelé ou remplacé des baux représentant une SLB totale de 882 136 pieds carrés; il restait une surface non louée de 664 989 pieds carrés.

En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied avait loué une superficie de 920 382 pieds carrés, dont l'expiration des baux interviendra après 2021.

Les tableaux ci-dessous présentent un sommaire des taux de location atteints pour les contrats de location qui ont été renouvelés ou remplacés au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

| Écart au titre de la location                                     | Trimestre clos le 31 décembre 2021 |                                           |        |                            | Exercice clos le 31 décembre 2021 |                                           |        |                            |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------|----------------------------|
|                                                                   | Taux à l'expiration                | Taux de renouvellement et de remplacement | Écart  | Superficie en pieds carrés | Taux à l'expiration               | Taux de renouvellement et de remplacement | Écart  | Superficie en pieds carrés |
| Loyer de base à l'expiration par rapport au loyer de base initial |                                    |                                           |        |                            |                                   |                                           |        |                            |
| Total du portefeuille                                             | 16,02 \$                           | 17,52 \$                                  | 9,4 %  | 794 826                    | 18,47 \$                          | 20,34 \$                                  | 10,1 % | 1 802 518                  |
| Excluant Calgary                                                  | 16,20 \$                           | 17,90 \$                                  | 10,5 % | 742 680                    | 18,72 \$                          | 20,97 \$                                  | 12,0 % | 1 672 462                  |
| Loyer de base moyen                                               |                                    |                                           |        |                            |                                   |                                           |        |                            |
| Total du portefeuille                                             | 15,37 \$                           | 18,19 \$                                  | 18,3 % | 794 826                    | 17,31 \$                          | 20,88 \$                                  | 20,6 % | 1 802 518                  |
| Excluant Calgary                                                  | 15,61 \$                           | 18,63 \$                                  | 19,3 % | 742 680                    | 17,57 \$                          | 21,54 \$                                  | 22,6 % | 1 672 462                  |

|                                                        | Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 |                                |                                  |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | Supérieurs aux loyers en vigueur         | Aux prix des loyers en vigueur | Inférieurs aux loyers en vigueur |
| <b>Renouvellements ou remplacements de bail</b>        |                                          |                                |                                  |
| % de la superficie en pieds carrés totale louée        | 52,6 %                                   | 29,0 %                         | 18,4 %                           |
| Baux venant à expiration — loyer moyen pondéré         | 18,95 \$                                 | 20,74 \$                       | 13,52 \$                         |
| Renouvellements et remplacements — loyer moyen pondéré | 24,03 \$                                 | 20,74 \$                       | 9,15 \$                          |

Les activités de location ont donné lieu à une augmentation de 9,4 % et de 10,1 % du loyer net par pied carré des contrats de location venant à expiration pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, respectivement. Compte non tenu des transactions conclues à Calgary, les taux de location atteints pour les contrats de location arrivant à expiration ont donné lieu à une augmentation de 10,5 % et de 12,0 %, respectivement, des loyers nets par pied carré pour le trimestre et pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les tableaux suivants résument les activités de location au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

|                                                                     | Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 |                                  |                 | Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 |                                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|                                                                     | Nouveaux baux                              | Renouvellements et remplacements | Total           | Nouveaux baux                            | Renouvellements et remplacements | Total           |
| Visites                                                             |                                            |                                  | 253             |                                          |                                  | 1 010           |
| Superficie louée nette en pieds carrés                              | 87 729                                     | 794 826                          | 882 555         | 405 574                                  | 1 802 518                        | 2 208 092       |
| Nombre de transactions                                              | 26                                         | 115                              | 141             | 116                                      | 279                              | 395             |
| Durée du contrat de location (en années)                            | 5,9                                        | 11,3                             | 10,8            | 5,4                                      | 7,5                              | 7,1             |
| <b>Loyer effectif net (par pied carré et par année)<sup>1</sup></b> |                                            |                                  |                 |                                          |                                  |                 |
| Loyer net annualisé                                                 | 24,06 \$                                   | 19,50 \$                         | 19,82 \$        | 24,25 \$                                 | 21,89 \$                         | 22,36 \$        |
| Améliorations locatives                                             | (1,40)                                     | (2,32)                           | (2,26)          | (1,75)                                   | (2,09)                           | (2,03)          |
| Commissions de location                                             | (1,61)                                     | (0,91)                           | (0,96)          | (0,90)                                   | (0,90)                           | (0,90)          |
| Travaux par le propriétaire                                         | (0,90)                                     | (0,75)                           | (0,76)          | (0,78)                                   | (0,46)                           | (0,52)          |
| Total des coûts de location                                         | (3,91) \$                                  | (3,98) \$                        | (3,98) \$       | (3,43) \$                                | (3,45) \$                        | (3,45) \$       |
| <b>Loyer effectif net</b>                                           | <b>20,15 \$</b>                            | <b>15,52 \$</b>                  | <b>15,84 \$</b> | <b>20,82 \$</b>                          | <b>18,44 \$</b>                  | <b>18,91 \$</b> |

1. Selon la moyenne pondérée de pieds carrés loués.

## PROFIL DES UTILISATEURS

Le tableau ci-dessous présente les catégories d'utilisateurs d'Allied selon le pourcentage des revenus locatifs qu'elles ont généré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

| <b>Catégorie</b>                                    | <b>% des revenus locatifs<br/>31 décembre 2021</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Société de services et professionnels               | 33,3 %                                             |
| Télécommunications et technologies de l'information | 31,6 %                                             |
| Médias et divertissement                            | 12,2 %                                             |
| Commerce de détail                                  | 8,7 %                                              |
| Services financiers                                 | 4,7 %                                              |
| Gouvernement                                        | 4,5 %                                              |
| Stationnement et autres                             | 2,6 %                                              |
| Sciences de la vie                                  | 1,4 %                                              |
| Éducatif et institutionnel                          | 1,0 %                                              |
|                                                     | 100,0 %                                            |

Le tableau suivant présente les dix principaux utilisateurs en fonction du pourcentage des revenus locatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

| Utilisateur                                                                   | % des revenus locatifs<br>31 décembre<br>2021 | Durée résiduelle<br>moyenne<br>pondérée des<br>baux (en années) | En % de la<br>SLB totale | Notation de crédit<br>DBRS/S&P/Moody's |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| Fournisseur de services en infonuagique                                       | 4,4 %                                         | 1,4                                                             | 0,7 %                    | -/AAA/Aaa*                             |
| Ubisoft                                                                       | 2,5 %                                         | 10,5                                                            | 3,8 %                    | Sans notation                          |
| Cologix                                                                       | 2,3 %                                         | 16,0                                                            | 0,5 %                    | -/B/B3                                 |
| Equinix                                                                       | 2,2 %                                         | 3,3                                                             | 0,4 %                    | -/BBB/Baa3                             |
| Google Canada Corporation                                                     | 2,0 %                                         | 7,8                                                             | 2,4 %                    | -/AA+/Aa2*                             |
| Commission de la capitale nationale (« CCN ») (une société d'État canadienne) | 1,4 %                                         | 19,1                                                            | 1,3 %                    | Sans notation                          |
| Morgan Stanley                                                                | 1,4 %                                         | 7,9                                                             | 1,6 %                    | A (élevée)/BBB+/A1                     |
| Bell Canada                                                                   | 1,4 %                                         | 13,9                                                            | 0,2 %                    | BBB/BBB+/Baa2                          |
| TELUS Communications Inc.                                                     | 1,2 %                                         | 15,4                                                            | 0,6 %                    | BBB (élevée)/BBB+/Baa1                 |
| Shopify Inc.                                                                  | 1,1 %                                         | 7,0                                                             | 0,6 %                    | Sans notation                          |
|                                                                               | 19,9 %                                        | 9,6                                                             | 12,1 %                   |                                        |

\* Notation de crédit de la société mère.

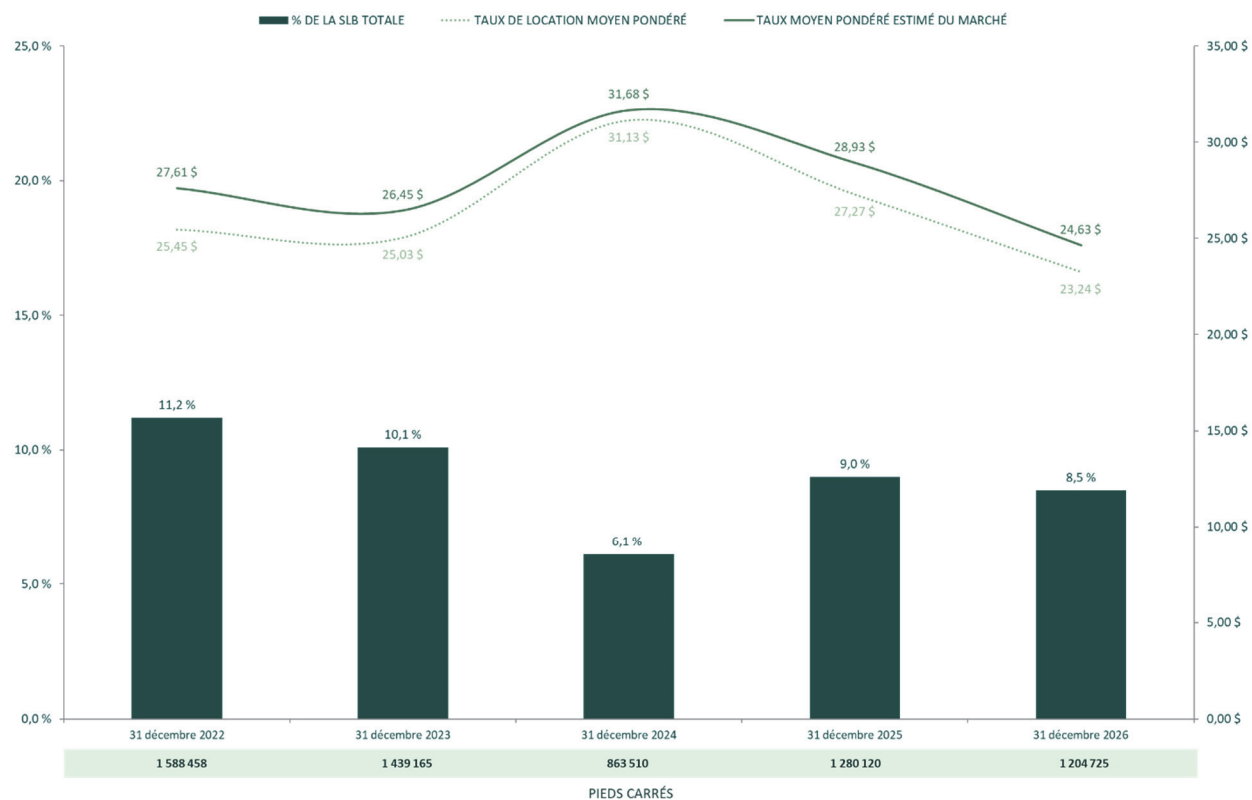
## EXPIRATION DES BAUX

Au 31 décembre 2021, 90,4 % de la SLB du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied étaient loués; la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration était de 5,6 ans. Le taux locatif net moyen pondéré estimé du marché est basé sur les estimations de la direction des taux de location sur le marché. Ce calcul s'appuie en partie sur des évaluations indépendantes réalisées sur certaines propriétés équivalentes. Il n'y a aucune garantie que les estimations actuelles de la direction sont exactes ou qu'il n'y aura pas de changement avec le temps.

Le tableau ci-dessous contient de l'information sur les baux des espaces de travail urbains et des centres de données urbains qui arrivent à expiration jusqu'en 2026, et le taux locatif moyen pondéré estimé du marché correspondant au 31 décembre 2021. Lorsque le taux de renouvellement à l'expiration a été déterminé par contrat, il est reflété ci-dessous comme le taux de location du marché.

### Total du portefeuille d'immeubles locatifs

|                  | Superficie en<br>pieds carrés | En % de la<br>SLB totale | Taux de location<br>moyen pondéré<br>en vigueur | Taux de location<br>moyen pondéré estimé<br>du marché |
|------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 31 décembre 2022 | 1 588 458                     | 11,2 %                   | 25,45                                           | 27,61                                                 |
| 31 décembre 2023 | 1 439 165                     | 10,1 %                   | 25,03                                           | 26,45                                                 |
| 31 décembre 2024 | 863 510                       | 6,1 %                    | 31,13                                           | 31,68                                                 |
| 31 décembre 2025 | 1 280 120                     | 9,0 %                    | 27,27                                           | 28,93                                                 |
| 31 décembre 2026 | 1 204 725                     | 8,5 %                    | 23,24                                           | 24,63                                                 |



Les tableaux ci-dessous comprennent l'information sur les expirations des contrats de location par secteur.

### Montréal et Ottawa

|                  | Superficie en<br>pieds carrés | En % de la<br>SLB sectorielle | Taux de location<br>moyen pondéré<br>en vigueur | Taux de location<br>moyen pondéré estimé<br>du marché |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 31 décembre 2022 | 598 945                       | 8,7 %                         | 17,88                                           | 18,19                                                 |
| 31 décembre 2023 | 444 803                       | 6,4 %                         | 16,72                                           | 17,58                                                 |
| 31 décembre 2024 | 260 629                       | 3,8 %                         | 17,92                                           | 17,57                                                 |
| 31 décembre 2025 | 280 448                       | 4,1 %                         | 18,20                                           | 17,97                                                 |
| 31 décembre 2026 | 520 196                       | 7,5 %                         | 18,32                                           | 18,67                                                 |

### Toronto et Kitchener

|                  | Superficie en<br>pieds carrés | En % de la<br>SLB sectorielle | Taux de location<br>moyen pondéré<br>en vigueur | Taux de location<br>moyen pondéré estimé<br>du marché |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 31 décembre 2022 | 615 376                       | 12,8 %                        | 22,88                                           | 27,06                                                 |
| 31 décembre 2023 | 658 657                       | 13,7 %                        | 25,67                                           | 30,70                                                 |
| 31 décembre 2024 | 350 441                       | 7,3 %                         | 32,57                                           | 33,62                                                 |
| 31 décembre 2025 | 673 155                       | 14,0 %                        | 26,04                                           | 30,28                                                 |
| 31 décembre 2026 | 503 801                       | 10,5 %                        | 26,37                                           | 29,13                                                 |

## Calgary et Vancouver

|                  | Superficie en<br>pieds carrés | En % de la<br>SLB sectorielle |   | Taux de location<br>moyen pondéré<br>en vigueur | Taux de location<br>moyen pondéré estimé<br>du marché |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 31 décembre 2022 | 279 450                       | 14,0                          | % | 19,68                                           | 21,82                                                 |
| 31 décembre 2023 | 311 337                       | 15,6                          | % | 26,88                                           | 21,52                                                 |
| 31 décembre 2024 | 197 980                       | 9,9                           | % | 28,43                                           | 27,46                                                 |
| 31 décembre 2025 | 236 728                       | 11,8                          | % | 21,13                                           | 16,75                                                 |
| 31 décembre 2026 | 177 764                       | 8,9                           | % | 26,54                                           | 27,12                                                 |

## Centres de données urbains

|                  | Superficie en<br>pieds carrés | En % de la<br>SLB sectorielle |   | Taux de location<br>moyen pondéré<br>en vigueur | Taux de location<br>moyen pondéré estimé<br>du marché |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 31 décembre 2022 | 94 687                        | 18,6                          | % | 107,05                                          | 107,94                                                |
| 31 décembre 2023 | 24 368                        | 4,8                           | % | 136,02                                          | 136,41                                                |
| 31 décembre 2024 | 54 460                        | 10,7                          | % | 94,86                                           | 102,15                                                |
| 31 décembre 2025 | 89 789                        | 17,6                          | % | 81,01                                           | 85,17                                                 |
| 31 décembre 2026 | 2 964                         | 0,6                           | % | 158,75                                          | 158,75                                                |



## PARTIE IV — RENDEMENT PASSÉ

Le tableau ci-dessous fournit les données sommaires et les résultats financiers pour les huit derniers trimestres financiers.

|                                                                                                                                                                | T4 2021     | T3 2021     | T2 2021     | T1 2021     | T4 2020     | T3 2020     | T2 2020     | T1 2020     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Revenus locatifs <sup>1</sup>                                                                                                                                  | 146 722 \$  | 142 654 \$  | 138 675 \$  | 140 835 \$  | 145 173 \$  | 139 673 \$  | 136 504 \$  | 138 977 \$  |
| Revenus tirés des unités de copropriété <sup>1</sup>                                                                                                           | —           | —           | —           | —           | —           | 65          | 113         | —           |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles <sup>1</sup>                                                                                                           | (63 917) \$ | (59 112) \$ | (56 748) \$ | (59 718) \$ | (62 421) \$ | (60 647) \$ | (59 204) \$ | (59 218) \$ |
| Coût des ventes des unités de copropriétés <sup>1</sup>                                                                                                        | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           | —           |
| Résultat d'exploitation <sup>1</sup>                                                                                                                           | 82 805 \$   | 83 542 \$   | 81 927 \$   | 81 117 \$   | 82 752 \$   | 79 091 \$   | 77 413 \$   | 79 759 \$   |
| Résultat net et résultat global <sup>1</sup>                                                                                                                   | 159 921 \$  | 107 185 \$  | 98 523 \$   | 77 522 \$   | 83 842 \$   | 69 013 \$   | 92 961 \$   | 254 913 \$  |
| Nombre moyen pondéré de parts (après dilution)                                                                                                                 | 127 611 273 | 127 447 002 | 127 443 551 | 127 329 378 | 127 298 000 | 124 390 540 | 123 207 219 | 123 255 260 |
| Distributions <sup>1</sup>                                                                                                                                     | 54 225 \$   | 54 101 \$   | 54 094 \$   | 54 101 \$   | 52 493 \$   | 51 354 \$   | 50 784 \$   | 50 746 \$   |
| Flux de trésorerie liés aux opérations <sup>2</sup>                                                                                                            | 75 691 \$   | 41 690 \$   | 76 580 \$   | 59 415 \$   | 74 742 \$   | 70 276 \$   | 68 624 \$   | 71 089 \$   |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) <sup>2</sup>                                                                                          | 0,593 \$    | 0,327 \$    | 0,601 \$    | 0,467 \$    | 0,587 \$    | 0,565 \$    | 0,557 \$    | 0,577 \$    |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations <sup>2</sup>                                                                                  | 71,6 %      | 129,8 %     | 70,6 %      | 91,1 %      | 70,2 %      | 73,1 %      | 74,0 %      | 71,4 %      |
| Tous les montants présentés ci-dessous excluent les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement <sup>3</sup> |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Flux de trésorerie liés aux opérations <sup>2</sup>                                                                                                            | 76 520 \$   | 79 537 \$   | 76 705 \$   | 73 797 \$   | 74 969 \$   | 70 486 \$   | 68 652 \$   | 71 676 \$   |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) <sup>2</sup>                                                                                          | 0,600 \$    | 0,624 \$    | 0,602 \$    | 0,580 \$    | 0,589 \$    | 0,567 \$    | 0,557 \$    | 0,582 \$    |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations <sup>2</sup>                                                                                  | 70,9 %      | 68,0 %      | 70,5 %      | 73,3 %      | 70,0 %      | 72,9 %      | 74,0 %      | 70,8 %      |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés <sup>2</sup>                                                                                                    | 66 076 \$   | 66 132 \$   | 67 980 \$   | 66 329 \$   | 64 623 \$   | 59 796 \$   | 61 216 \$   | 62 367 \$   |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués) <sup>2</sup>                                                                                  | 0,518 \$    | 0,519 \$    | 0,533 \$    | 0,521 \$    | 0,508 \$    | 0,481 \$    | 0,497 \$    | 0,506 \$    |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés <sup>2</sup>                                                                          | 82,1 %      | 81,8 %      | 79,6 %      | 81,6 %      | 81,2 %      | 85,9 %      | 83,0 %      | 81,4 %      |
| Valeur liquidative par part <sup>2</sup>                                                                                                                       | 50,30 \$    | 49,50 \$    | 49,07 \$    | 48,72 \$    | 48,54 \$    | 48,29 \$    | 48,52 \$    | 48,17 \$    |
| Dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé <sup>2</sup>                                                                                        | 9,4 x       | 8,9 x       | 8,1 x       | 7,9 x       | 7,4 x       | 7,2 x       | 7,6 x       | 6,8 x       |
| Ratio d'endettement total <sup>2</sup>                                                                                                                         | 33,5 %      | 32,9 %      | 31,0 %      | 31,1 %      | 29,2 %      | 28,8 %      | 29,3 %      | 27,2 %      |
| Total de la SLB à louer                                                                                                                                        | 14 234      | 14 106      | 13 936      | 13 886      | 13 991      | 13 930      | 14 097      | 13 632      |
| SLB louée                                                                                                                                                      | 12 861      | 12 781      | 12 772      | 12 755      | 12 947      | 12 990      | 13 343      | 12 929      |
| Superficie louée en %                                                                                                                                          | 90,4 %      | 90,6 %      | 91,6 %      | 91,9 %      | 92,5 %      | 93,3 %      | 94,7 %      | 94,8 %      |

1. Cette mesure est présentée selon les normes IFRS.

2. Il s'agit d'une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la page 15.

3. Aux premier, troisième et quatrième trimestres de 2021, Allied a engagé des frais de remboursement anticipé du financement de 14 161 \$, de 37 728 \$ et de 721 \$, respectivement, liés au refinancement de débentures non garanties et d'emprunts hypothécaires de premier rang selon des modalités favorables.

Parmi les facteurs susceptibles d'engendrer des écarts d'un trimestre à l'autre, mentionnons le taux d'occupation, le coût du capital, le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, les activités d'acquisition, les coûts locatifs et les dépenses d'investissement liées à l'entretien des immeubles.

## PARTIE V — PROFIL DES ACTIFS

Le tableau suivant présente un rapprochement du bilan consolidé sur une base proportionnelle, qui est une mesure non conforme aux IFRS, avec le bilan consolidé selon les normes IFRS, au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                        | 31 décembre 2021      |                                     |                              | 31 décembre 2020      |                                     |                              |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
|                                                        | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle |
| <b>Actif</b>                                           |                       |                                     |                              |                       |                                     |                              |
| <b>Actifs non courants</b>                             |                       |                                     |                              |                       |                                     |                              |
| Immeubles de placement                                 | 9 527 105 \$          | 124 960 \$                          | 9 652 065 \$                 | 8 687 375 \$          | 122 310 \$                          | 8 809 685 \$                 |
| Stocks de propriétés résidentielles                    | 170 980               | —                                   | 170 980                      | 140 038               | —                                   | 140 038                      |
| Participation dans une coentreprise et prêt à recevoir | 124 790               | (124 790)                           | —                            | 117 112               | (117 112)                           | —                            |
| Prêts et effets à recevoir                             | 223 456               | —                                   | 223 456                      | 322 543               | —                                   | 322 543                      |
| Autres actifs                                          | 28 185                | 1 370                               | 29 555                       | 23 643                | 533                                 | 24 176                       |
|                                                        | 10 074 516            | 1 540                               | 10 076 056                   | 9 290 711             | 5 731                               | 9 296 442                    |
| <b>Actifs courants</b>                                 |                       |                                     |                              |                       |                                     |                              |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                | 22 548                | 2 170                               | 24 718                       | 45 512                | 3 286                               | 48 798                       |
| Prêts et effets à recevoir                             | 144 306               | —                                   | 144 306                      | 93                    | —                                   | 93                           |
| Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts              | 57 061                | 709                                 | 57 770                       | 64 452                | 602                                 | 65 054                       |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente      | 86 260                | —                                   | 86 260                       | —                     | —                                   | —                            |
|                                                        | 310 175               | 2 879                               | 313 054                      | 110 057               | 3 888                               | 113 945                      |
| <b>Total de l'actif</b>                                | <b>10 384 691 \$</b>  | <b>4 419 \$</b>                     | <b>10 389 110 \$</b>         | <b>9 400 768 \$</b>   | <b>9 619 \$</b>                     | <b>9 410 387 \$</b>          |
| <b>Passif</b>                                          |                       |                                     |                              |                       |                                     |                              |
| <b>Passifs non courants</b>                            |                       |                                     |                              |                       |                                     |                              |
| Dette                                                  | 3 417 138 \$          | — \$                                | 3 417 138 \$                 | 2 698 794 \$          | — \$                                | 2 698 794 \$                 |
| Autres passifs                                         | 44 635                | —                                   | 44 635                       | 63 045                | —                                   | 63 045                       |
| Obligations locatives                                  | 157 550               | —                                   | 157 550                      | 157 068               | —                                   | 157 068                      |
|                                                        | 3 619 323             | —                                   | 3 619 323                    | 2 918 907             | —                                   | 2 918 907                    |
| <b>Passifs courants</b>                                |                       |                                     |                              |                       |                                     |                              |
| Dette                                                  | 36 146                | —                                   | 36 146                       | 26 668                | —                                   | 26 668                       |
| Créditeurs et autres passifs                           | 303 450               | 4 419                               | 307 869                      | 278 161               | 9 619                               | 287 780                      |
|                                                        | 339 596               | 4 419                               | 344 015                      | 304 829               | 9 619                               | 314 448                      |
| <b>Total du passif</b>                                 | <b>3 958 919</b>      | <b>4 419</b>                        | <b>3 963 338</b>             | <b>3 223 736</b>      | <b>9 619</b>                        | <b>3 233 355</b>             |
| <b>Capitaux propres</b>                                | <b>6 425 772</b>      | <b>—</b>                            | <b>6 425 772</b>             | <b>6 177 032</b>      | <b>—</b>                            | <b>6 177 032</b>             |
| <b>Total du passif et des capitaux propres</b>         | <b>10 384 691 \$</b>  | <b>4 419 \$</b>                     | <b>10 389 110 \$</b>         | <b>9 400 768 \$</b>   | <b>9 619 \$</b>                     | <b>9 410 387 \$</b>          |

Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'Allied se composait de 209 immeubles de placement (195 immeubles locatifs, 11 immeubles en voie d'aménagement et trois immeubles de placement détenus en vue de la vente) d'une juste valeur de 9 652 065 \$, y compris un placement mis en équivalence dans une coentreprise.

Les variations des valeurs comptables des immeubles de placement sur une base proportionnelle, qui ne constituent pas une mesure conforme aux normes IFRS, se résument comme suit. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                                                                                   | Trimestre clos le<br>31 décembre 2021 |                                       |              | Exercice clos le<br>31 décembre 2021 |                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|                                                                                                                                   | Immeubles<br>locatifs                 | Immeubles<br>en voie<br>d'aménagement | Total        | Immeubles<br>locatifs                | Immeubles<br>en voie<br>d'aménagement | Total        |
| Solde au début de la période                                                                                                      | 8 172 266 \$                          | 1 163 460 \$                          | 9 335 726 \$ | 7 913 165 \$                         | 896 520 \$                            | 8 809 685 \$ |
| Entrées :                                                                                                                         |                                       |                                       |              |                                      |                                       |              |
| Acquisitions                                                                                                                      | 95 222                                | —                                     | 95 222       | 315 973                              | 28 648                                | 344 621      |
| Allocations pour améliorations locatives <sup>1</sup>                                                                             | 9 051                                 | 430                                   | 9 481        | 23 615                               | 2 119                                 | 25 734       |
| Commissions de location <sup>1</sup>                                                                                              | 8 450                                 | 183                                   | 8 633        | 15 313                               | 1 829                                 | 17 142       |
| Dépenses d'investissement <sup>1</sup>                                                                                            | 43 257                                | 90 192                                | 133 449      | 126 071                              | 304 406                               | 430 477      |
| Cessions                                                                                                                          | —                                     | (16 153)                              | (16 153)     | —                                    | (71 592)                              | (71 592)     |
| Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement                                                                               | —                                     | —                                     | —            | (47 040)                             | 47 040                                | —            |
| Transferts vers les autres actifs                                                                                                 | (2 456)                               | —                                     | (2 456)      | (6 838)                              | —                                     | (6 838)      |
| Transferts vers les immeubles de placement détenus en vue de la vente                                                             | —                                     | —                                     | —            | (86 260)                             | —                                     | (86 260)     |
| Contrats de location-financement                                                                                                  | 211                                   | —                                     | 211          | 1 098                                | —                                     | 1 098        |
| Amortissement des loyers constants et des allocations pour améliorations locatives <sup>1</sup>                                   | (6 999)                               | (119)                                 | (7 118)      | (27 195)                             | (500)                                 | (27 695)     |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente <sup>1</sup> | 94 233                                | 837                                   | 95 070       | 185 333                              | 30 360                                | 215 693      |
| Solde à la fin de la période                                                                                                      | 8 413 235 \$                          | 1 238 830 \$                          | 9 652 065 \$ | 8 413 235 \$                         | 1 238 830 \$                          | 9 652 065 \$ |

1. Comprend la quote-part revenant à Allied du placement mis en équivalence des montants suivants pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 : des provisions pour améliorations de néant et de 1 056 \$; des commissions de location de 29 \$ et de 301 \$; des dépenses d'investissement de 896 \$ et de 2 229 \$; l'amortissement des loyers constants et des provisions pour améliorations de 109 \$ et de 928 \$; et une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 1 134 \$ et de 1 864 \$, respectivement.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 10 790 \$ dans ses dépenses d'investissement, sur une base proportionnelle, dont une tranche de 8 248 \$ a trait aux activités d'aménagement et une tranche de 1 089 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs (principalement 250 Front W, RCA Building et 1001 boulevard Robert-Bourassa). Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 1 453 \$ dans les stocks de propriétés résidentielles admissibles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 39 919 \$ dans ses dépenses d'investissement, sur une base proportionnelle, dont une tranche de 30 692 \$ a trait aux activités d'aménagement et une tranche de 4 468 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs (principalement 250 Front W, RCA Building et 375 Water). Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 4 759 \$ dans les stocks de propriétés résidentielles admissibles.

Au 31 décembre 2021, Allied détenait trois immeubles classés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente. Allied compte vendre ces immeubles à des tiers au cours des neuf prochains mois.

|                                                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 86 260 \$        | — \$             |

Généralement, la juste valeur estimative des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente est établie à l'aide des méthodes suivantes :

*Méthode des flux de trésorerie actualisés* – Selon cette approche, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels prévus, généralement sur une période de dix ans, en incluant la valeur finale des immeubles fondée sur un taux de capitalisation appliqué au résultat net d'exploitation estimatif, une mesure non conforme aux normes IFRS, dans la dernière année. Cette méthode est principalement appliquée à l'évaluation du portefeuille d'immeubles locatifs.

*Méthode des ventes comparables* – Cette approche compare des caractéristiques d'un immeuble avec celles d'immeubles comparables qui ont récemment été vendus. Le processus utilise l'une des nombreuses techniques pour ajuster le prix des opérations comparables selon la présence, l'absence, ou le degré de caractéristiques qui influent sur la valeur. Ces caractéristiques comprennent les coûts de construction engagés pour un immeuble en voie d'aménagement. Cette méthode est principalement appliquée à l'évaluation du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement, des terrains de stationnement auxiliaires et des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

La valeur du portefeuille intégral d'Allied est déterminée chaque trimestre par l'évaluateur externe. La direction analyse également les principales données relatives aux évaluations et à la variation des justes valeurs à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et elle révise les résultats de concert avec l'évaluateur indépendant tous les trimestres. Aucun changement significatif n'a été apporté aux techniques d'évaluation au cours de la période. Pour les propriétés assorties d'un droit de tenure à bail dont la durée est inférieure à 40 ans, l'évaluation doit se faire en fonction d'un modèle des flux de trésorerie actualisés sur l'ensemble de la durée.

Lors de l'évaluation des immeubles de placement au 31 décembre 2021, l'évaluateur indépendant a comparé la valeur obtenue à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés à la valeur qui aurait été obtenue en appliquant un taux de capitalisation au résultat net d'exploitation. Cette façon de faire permet d'évaluer le caractère raisonnable de la valeur obtenue à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés. Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille qui en a découlé s'est établi à 4,69 %, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

| 31 décembre 2021                        |                        |                 |                                   | 31 décembre 2020       |                 |                                   |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Taux de capitalisation global           | Fourchette en %        | % moyen pondéré | Juste valeur (en \$) <sup>1</sup> | Fourchette en %        | % moyen pondéré | Juste valeur (en \$) <sup>1</sup> |
| Montréal et Ottawa                      | 4,50 % – 6,75 %        | 5,03 %          | 2 546 217 \$                      | 4,75 % – 6,75 %        | 5,08 %          | 2 419 295 \$                      |
| Toronto et Kitchener                    | 3,75 % – 5,75 %        | 4,39 %          | 3 605 222                         | 3,75 % – 5,75 %        | 4,47 %          | 3 428 395                         |
| Calgary et Vancouver                    | 3,50 % – 7,00 %        | 4,52 %          | 1 128 774                         | 3,50 % – 7,00 %        | 4,76 %          | 1 040 835                         |
| Centres de données urbains              | 5,00 % – 5,75 %        | 5,30 %          | 1 133 022                         | 5,00 % – 5,75 %        | 5,32 %          | 1 024 640                         |
| <b>Immeubles locatifs</b>               | <b>3,50 % – 7,00 %</b> | <b>4,74 %</b>   | <b>8 413 235 \$</b>               | <b>3,50 % – 7,00 %</b> | <b>4,80 %</b>   | <b>7 913 165 \$</b>               |
| Immeubles en voie d'aménagement         | 4,00 % – 7,00 %        | 4,24 %          | 1 238 830                         | 5,25 % – 7,00 %        | 5,95 %          | 896 520                           |
| <b>Total des immeubles de placement</b> | <b>3,50 % – 7,00 %</b> | <b>4,69 %</b>   | <b>9 652 065 \$</b>               | <b>3,50 % – 7,00 %</b> | <b>4,82 %</b>   | <b>8 809 685 \$</b>               |

1. Mesure présentée sur une base proportionnelle, qui n'est pas une mesure conforme aux normes IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

## IMMEUBLES LOCATIFS

Le portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied a été bâti en consolidant la propriété d'immeubles de bureaux dans les centres urbains et de centres de données urbains à forte densité de réseau. La répartition au sein de chaque ville ciblée s'est révélée importante au fil de la croissance d'Allied. Cela a permis à Allied de fournir à ses utilisateurs une plus grande souplesse pour l'agrandissement, plus de places de stationnement et une meilleure capacité en matière de relations humaines et de connectivité numérique que ses concurrents directs. La répartition à travers le pays s'est également révélée importante. Cela a permis à Allied de mieux servir des utilisateurs nationaux et mondiaux, d'augmenter ses possibilités de croissance et d'atteindre une diversification géographique significative.

## Espaces de travail urbains

Allied a évolué pour devenir un chef de file en tant que propriétaire exploitant d'espaces de travail urbains au sein de grandes villes canadiennes. Elle détient actuellement 195 immeubles locatifs dans six villes canadiennes et trois immeubles de placement détenus en vue de la vente. Le tableau ci-dessous présente les dix principaux immeubles de location d'espaces de travail urbains d'Allied, évalués en fonction du résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15. Ces immeubles représentent 30,1 % du résultat net d'exploitation annualisé du dernier trimestre pour le trimestre clos le 31 décembre 2021.

| Nom de l'immeuble                                     | Résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre | Juste valeur estimative | Taux de capitalisation | Principaux utilisateurs                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1001 boulevard Robert-Bourassa, Montréal <sup>1</sup> | 17 039 \$                                                            | 373 750 \$              | 5,25 %                 | AON Canada Inc., Autorité régionale de transport métropolitain, Hydro-Québec, Banque Nationale du Canada                                       |
| Cité Multimédia, Montréal                             | 16 300                                                               | 408 410                 | 4,75 %                 | Acceo Solutions, Morgan Stanley, Technicolor                                                                                                   |
| Le Nordelec, Montréal                                 | 15 066                                                               | 302 820                 | 5,00 %                 | Gsoft, Unity Technologies, Pages Jaunes Médias                                                                                                 |
| QRC West, Toronto                                     | 13 178                                                               | 318 660                 | 4,00 %                 | eOne, Sapien Canada                                                                                                                            |
| 747 rue du Square Victoria, Montréal                  | 10 255                                                               | 283 360                 | 4,75 %                 | Dassault Systèmes Canada, Otéra Capital Inc., Secrétariat de la Convention sur la diversité biologique, Société québécoise des infrastructures |
| 5455, avenue de Gaspé, Montréal                       | 9 340                                                                | 147 840                 | 5,00 %                 | Attraction Média, Framestore, Ubisoft                                                                                                          |
| 555 Richmond Street West, Toronto                     | 7 744                                                                | 189 530                 | 4,50 %                 | Centre francophone de Toronto, Synaptive                                                                                                       |
| King Portland Centre, Toronto                         | 6 743                                                                | 183 010                 | 3,81 %                 | Indigo, Shopify                                                                                                                                |
| 5445, avenue de Gaspé, Montréal                       | 6 473                                                                | 107 820                 | 5,25 %                 | Sun Life, Ubisoft                                                                                                                              |
| 375 Water Street, Vancouver                           | 6 453                                                                | 227 820                 | 3,75 %                 | Incognito Software Inc., fournisseur de services en infonuagique, Quarterdeck Brewing Co                                                       |
| Total                                                 | 108 591 \$                                                           | 2 543 020 \$            | 4,62 %                 |                                                                                                                                                |

1. Le 700 de la Gauchetière a été renommé 1001 boulevard Robert-Bourassa au deuxième trimestre de 2021.

## Centres de données urbains à forte densité de réseau

Allied exploite trois centres de données urbains à forte densité de réseau au centre-ville de Toronto : le 151 Front W (le « 151 »), le 250 Front W (le « 250 ») et le 905 King W (le « 905 »). Le tableau ci-dessous présente les centres de données urbains d'Allied, évalués en fonction du résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15. Les centres de données urbains représentent 17,0 % du résultat net d'exploitation annualisé du dernier trimestre pour le trimestre clos le 31 décembre 2021.

| Nom de l'immeuble    | Résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre | Juste valeur estimative | Taux de capitalisation | Principaux utilisateurs                                     |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 151 Front W, Toronto | 40 822 \$                                                            | 678 800 \$              | 5,00 %                 | Bell, Cologix, Equinix, Digital Realty                      |
| 250 Front W, Toronto | 15 978                                                               | 348 710                 | 5,75                   | AWS, fournisseur de services en infonuagique                |
| 905 King W, Toronto  | 4 673                                                                | 105 510                 | 5,75                   | Beanfield, fournisseur de services en infonuagique, Cologix |
| Total                | 61 473 \$                                                            | 1 133 020 \$            | 5,30 %                 |                                                             |

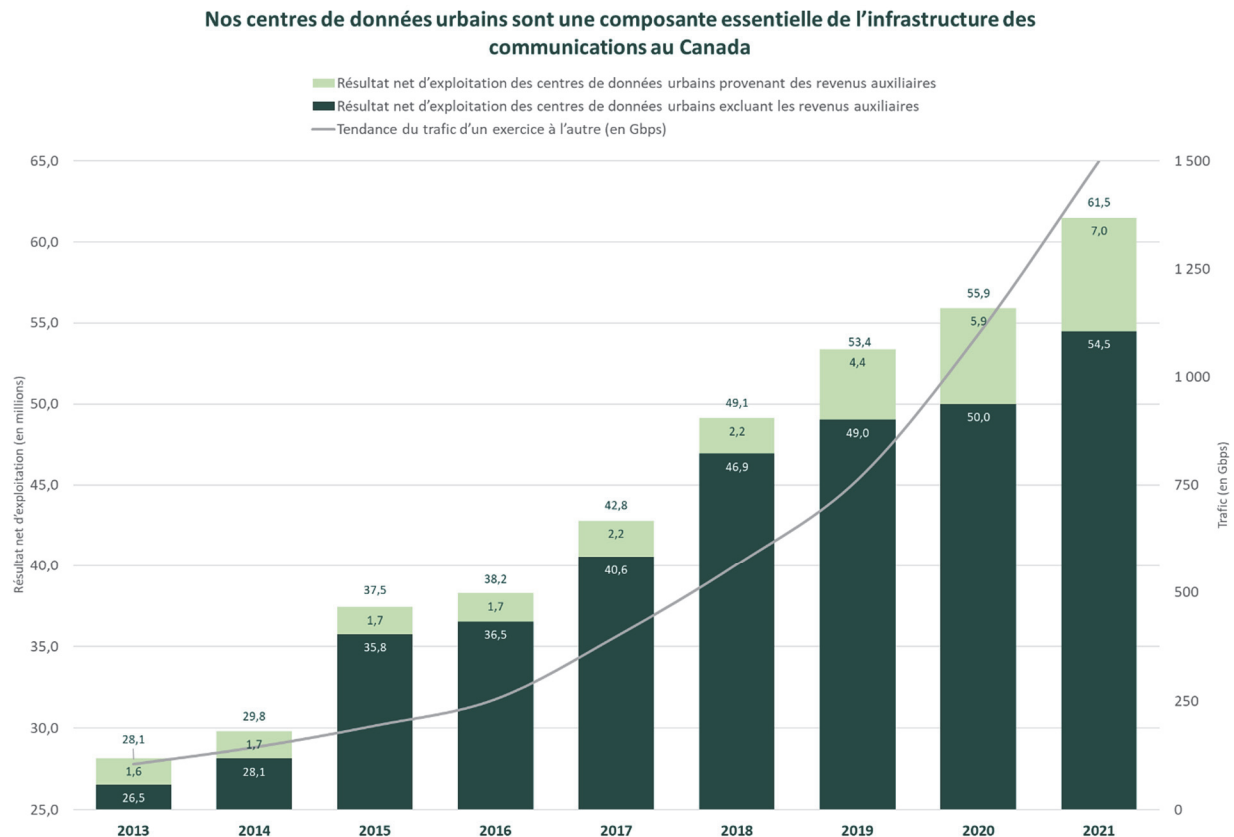
Le 151, le 250 et le 905 procurent à Allied deux sources de base de revenus locatifs. La principale source de revenus, les revenus locatifs courants, provient de la location et de la sous-location de locaux à des utilisateurs finaux. Une source de revenus plus modeste, mais importante, soit les revenus locatifs auxiliaires, provient de la location d'espaces réservés au câblage et à l'entreposage et des frais d'interconnexion récurrents facturés mensuellement pour les connexions transversales qui permettent une interconnexion de différents types d'utilisateurs avec un faible temps d'attente et une capacité de redondance, ce qui réduit les coûts de réseau et améliore la performance et la sécurité.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les revenus locatifs courants représentent 88,6 % du résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre pour les centres de données urbains. Les revenus locatifs auxiliaires représentent 11,4 % du résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre pour les centres de données urbains. Les revenus locatifs auxiliaires comprennent les revenus tirés de la location d'espaces réservés au câblage, à l'entreposage et aux connexions transversales.

|                                                                               | Résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre | % du résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Revenus locatifs courants                                                     | 54 447 \$                                                            | 88,6 %                                                                    |
| Revenus locatifs auxiliaires                                                  | 7 026                                                                | 11,4 %                                                                    |
| Total du résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre | 61 473 \$                                                            | 100,0 %                                                                   |

Allied a acquis le 151 en 2009. Le 250 et le 905 sont connectés au 151 à l'aide d'une infrastructure multicouche diversifiée de fibres haute densité appartenant à Allied.

Le 151 est le principal point d'échange Internet (IXP) au Canada et le troisième en importance en Amérique du Nord. Il héberge Toronto Internet Exchange (« TorIX »), un organisme sans but lucratif qui permet à des réseaux Internet de se connecter et d'échanger du trafic. TorIX, qui a enregistré plus de 290 connexions de pairs, a connu une hausse soutenue du trafic depuis 2009, et ce trafic a dépassé 1 500 gigabits par seconde au quatrième trimestre de 2021. Le graphique qui suit présente l'augmentation du résultat net d'exploitation pour les centres de données urbains d'Allied par rapport à la croissance du trafic par l'entremise de TorIX.



Le 151 est une installation neutre. Grâce à une masse critique de réseaux d'opérateurs, à TorIX et à de nombreux autres réseaux, le 151 constitue la plaque tournante du Canada en matière de connectivité mondiale ainsi que la porte d'entrée du Canada pour la plupart des grandes villes nord-américaines et pour bon nombre de grandes villes internationales.

Composante essentielle de l'infrastructure des communications au Canada, le 151 est un centre de données urbain à forte densité de réseau qui se distingue des centres de données conventionnels qu'on retrouve habituellement en banlieue. Ces derniers sont généralement comparables à des échangeurs le long de petites routes. Bien qu'ils aient une certaine valeur, de tels centres de données sont relativement faciles à reproduire. Le 151 est comparable à un important échangeur reliant plusieurs autoroutes. Il a une valeur exceptionnelle et est très difficile à reproduire.

Allied loue une SLB de 173 000 pieds carrés du 250 en vertu d'un bail à long terme qui prendra fin le 2 juin 2062. À la suite d'importantes améliorations apportées par Allied, y compris des connexions de fibres haute densité qui le raccordent au 151, le 250 est devenu un important immeuble d'hébergement en nuage interconnecté au Canada, offrant des services gérés ainsi que des services au détail et en gros.

Allied a acquis le 905 en 2003. À la suite d'importantes améliorations apportées par Allied, y compris son raccordement au 151 par des fibres haute densité, une SLB de 59 056 pieds carrés de l'immeuble est devenue un important centre de données urbain.



Allied prévoit que les connexions transversales du 250 et du 905 donneront lieu à des revenus locatifs auxiliaires récurrents. Les connexions transversales utilisent l'infrastructure existante du 250 et du 905 sans occuper de SLB non louée et sans nécessiter de dépenses d'investissement supplémentaires de la part d'Allied.

### Profil des utilisateurs des centres de données urbains

Le tableau ci-dessous présente les catégories d'utilisateurs d'Allied pour les centres de données urbains, selon le pourcentage des revenus locatifs qu'elles ont généré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

| Catégorie                                | % des revenus locatifs<br>31 décembre 2021 |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Fournisseurs de réseaux                  | 69,3 %                                     |
| Fournisseurs de services en infonuagique | 29,8 %                                     |
| Entreprises                              | 0,9 %                                      |
|                                          | 100,0 %                                    |

### Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a acquis auprès de tiers les immeubles et les droits relatifs à la propriété du dessus suivants :

| Immeuble                                                          | Date d'acquisition | Coût d'acquisition <sup>1</sup> | Locaux pour bureaux<br>SLB | Commerces de détail<br>SLB | SLB totale        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| 432 Wellington, Toronto <sup>2</sup>                              | 28 janvier 2021    | 17 806 \$                       | —                          | 8 997                      | 8 997             |
| 608-1st SW, Calgary                                               | 8 février 2021     | 6 464                           | —                          | 34 100                     | 34 100            |
| 478 King W, Toronto <sup>3</sup>                                  | 22 avril 2021      | 10 963                          | —                          | 4 351                      | 4 351             |
| 65 Front E, Toronto                                               | 29 avril 2021      | 20 064                          | 14 899                     | 5 922                      | 20 821            |
| 64 Spadina, Toronto                                               | 19 mai 2021        | 14 617                          | —                          | 5 297                      | 5 297             |
| 12 Brant, Toronto                                                 | 18 juin 2021       | 16 180                          | —                          | 11 936                     | 11 936            |
| 422-424 Wellington W, Toronto <sup>4</sup>                        | 4 août 2021        | 28 648                          | —                          | —                          | —                 |
| 143 Bathurst, Toronto                                             | 23 août 2021       | 2 945                           | —                          | —                          | —                 |
| 700 Saint-Antoine E, Montréal <sup>5</sup>                        | 30 août 2021       | 80 449                          | 107 320                    | 15 323                     | 122 643           |
| 810 Saint-Antoine E, Montréal <sup>6</sup>                        | 30 août 2021       | 51 263                          | 43 500                     | —                          | 43 500            |
| 731-10th SW, Calgary <sup>7</sup>                                 | 19 octobre 2021    | 7 975                           | —                          | 10 404                     | 10 404            |
| 802-838 11th SW, Glenbow Assembly, Calgary <sup>7</sup>           | 19 octobre 2021    | 12 787                          | 17 020                     | 17 695                     | 34 715            |
| Sherwin Block, Calgary <sup>7</sup>                               | 19 octobre 2021    | 7 299                           | 9 160                      | 4 088                      | 13 248            |
| 207 West Hastings, Vancouver                                      | 12 novembre 2021   | 67 161                          | 59 659                     | 12 646                     | 72 305            |
|                                                                   |                    | 344 621                         | 251 558                    | 130 759                    | 382 317           |
| Droits relatifs à la propriété du dessus de Union Centre, Toronto | 15 décembre 2021   | 14 814                          | s.o.                       | s.o.                       | s.o.              |
| <b>Total</b>                                                      |                    | <b>359 435 \$</b>               | <b>251 558 \$</b>          | <b>130 759 \$</b>          | <b>382 317 \$</b> |

1. Prix d'achat majoré des coûts de transaction.

2. Cet immeuble a un parc de stationnement comprenant dix places.

3. Le 22 avril 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans le 478 King W.

4. Cet immeuble a un parc de stationnement comprenant 20 places.

5. Cet immeuble a un parc de stationnement comprenant 21 places.

6. Cet immeuble a un parc de stationnement comprenant 132 places.

7. Le 19 octobre 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans les immeubles 731-10th SW, 802-838 11th SW et Sherwin Block.

## Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied et ses partenaires ont conclu les cessions des phases suivantes des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well et à l'aménagement connexe de dalles et de rampes de stationnement étagé souterrain :

| Phase des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well | Date de clôture  | Contrepartie en trésorerie (selon la quote-part d'Allied) |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Deuxième phase                                                 | 7 avril 2021     | 31 152 \$                                                 |
| Troisième phase                                                | 11 juin 2021     | 24 287                                                    |
| Quatrième phase                                                | 20 décembre 2021 | 16 153                                                    |
|                                                                |                  | 71 592 \$                                                 |

La contrepartie en trésorerie totale reçue de 71 592 \$ (selon la quote-part d'Allied) représentait la juste valeur au moment de la cession, de sorte qu'il n'y a aucun profit ni perte à la cession.

Le 24 janvier 2022, Allied et ses partenaires ont conclu la cession de la cinquième et dernière phase des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well et à l'aménagement connexe de dalles et de rampes de stationnement étagé souterrain, pour une contrepartie nette en trésorerie de 14 841 \$ (selon la quote-part d'Allied), qui représentait la juste valeur au moment de la cession, de sorte qu'il n'y a aucun profit ni perte à la cession.

## Immeubles locatifs faisant l'objet d'une approbation d'intensification

Une autre méthode de création de valeur qu'Allied utilise est l'intensification de l'utilisation des terrains sous-exploités. Le terrain sous les immeubles de Toronto est largement sous-utilisé par rapport au potentiel que permet le zonage actuel. Il en est de même pour certains immeubles d'Allied situés à Kitchener, Montréal, Calgary, Edmonton et Vancouver. À mesure que les grandes villes canadiennes s'intensifient, ces projets deviennent de plus en plus attrayants. Comme Allied a acquis la valeur du terrain inutilisé à faible coût, elle peut réaliser des rendements ajustés aux risques attrayants grâce à l'intensification.

Allied a commencé à suivre le potentiel d'intensification pour son portefeuille de Toronto au quatrième trimestre de 2007 (se reporter à notre rapport de gestion du 7 mars 2008 pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2007). À cette période, les 46 immeubles à Toronto représentaient une SLB de 2,4 millions de pieds carrés sur une superficie de 780 000 pieds carrés (17,8 acres) de terres sous-utilisées directement à l'est et à l'ouest du centre-ville. Les 112 immeubles situés à Toronto (y compris les immeubles du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement) représentent maintenant une SLB de 4,3 millions de pieds carrés sur 38,9 acres de terres sous-utilisées directement à l'est et à l'ouest du centre-ville. Un rezonage réalisable permettrait aux terrains sous-jacents de notre portefeuille de Toronto d'accueillir une SLB pouvant atteindre 11,4 millions de pieds carrés, soit 7,1 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

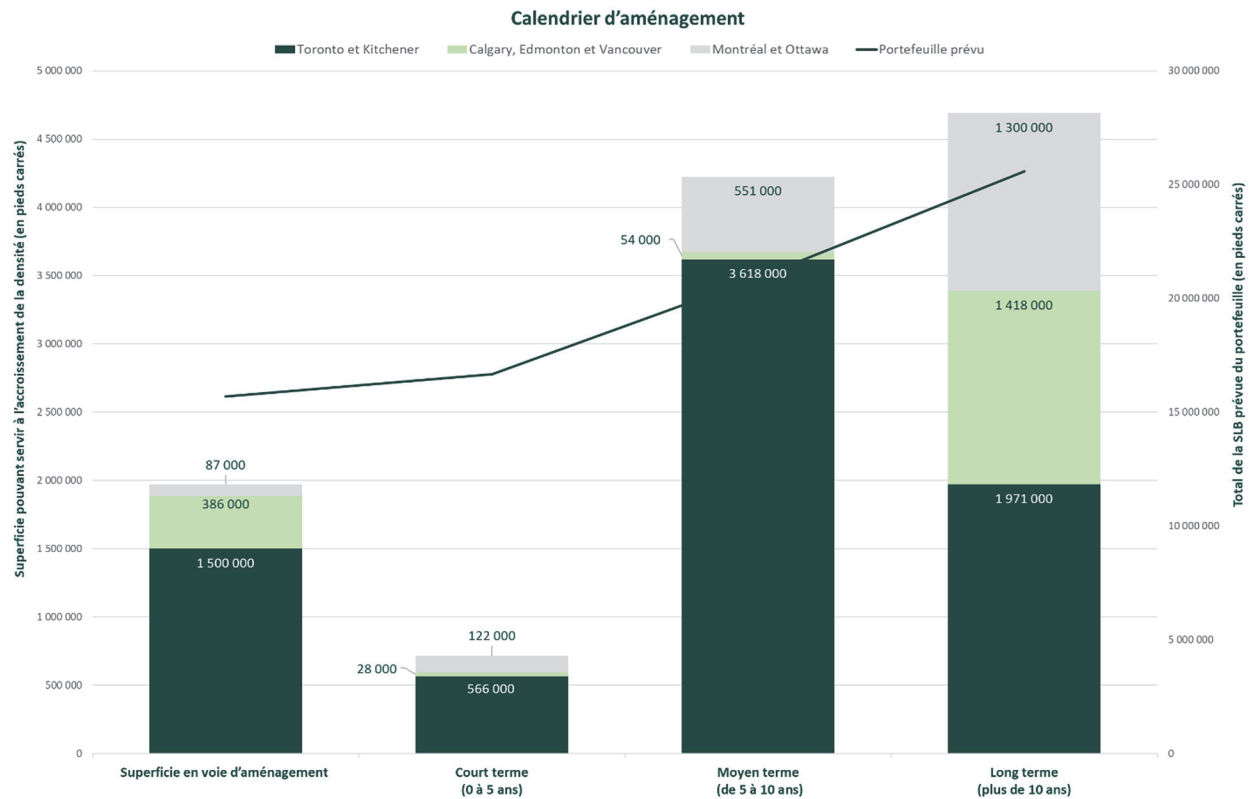
Allied a fait son entrée sur le marché montréalais en avril 2005. Les 32 immeubles à Montréal représentent désormais une SLB de 6,7 millions de pieds carrés. En moyenne, ces immeubles sont beaucoup plus grands que ceux du portefeuille de Toronto. Par conséquent, la superficie de 45,2 acres où ils se trouvent (directement au sud, à l'est et au nord-est du centre-ville) est beaucoup plus utilisée que celle du portefeuille de Toronto. Néanmoins, les terrains sous-jacents du portefeuille de Montréal pourraient accueillir une SLB pouvant atteindre 8,7 millions de pieds carrés, soit 2,0 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

Le reste du portefeuille d'Allied présente un potentiel intrinsèque comparable, lequel est quantifié dans le tableau qui suit. L'ensemble du portefeuille au Canada compte une superficie de 11,6 millions de pieds carrés pouvant servir à l'accroissement de la densité, dont une superficie de 2,0 millions de pieds carrés est actuellement en voie d'aménagement. Les 9,6 millions de pieds carrés restants pouvant servir à l'accroissement de la densité comprennent une superficie de 3,3 millions de pieds carrés prise en compte dans les justes valeurs estimatives, principalement en ce qui concerne les immeubles visés par des approbations de zonage. La superficie restante de 6,3 millions de pieds carrés n'est pas reflétée dans les justes valeurs estimatives.

**Superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité (en pieds carrés) — répartition géographique**

| <b>Ville</b>                                  | <b>SLB actuelle</b> | <b>Superficie en voie d'aménagement (estimative à l'achèvement)</b> | <b>Superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité</b> | <b>Total de la SLB éventuelle</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Toronto                                       | 4 250 469           | 1 353 134                                                           | 5 823 758                                                        | 11 427 361                        |
| Kitchener                                     | 562 295             | 147 000                                                             | 332 216                                                          | 1 041 511                         |
| <b>Total — Toronto et Kitchener</b>           | <b>4 812 764</b>    | <b>1 500 134</b>                                                    | <b>6 155 974</b>                                                 | <b>12 468 872</b>                 |
| Centres de données urbains à Toronto          | 510 000             | —                                                                   | —                                                                | 510 000                           |
| <b>Total des centres de données urbains</b>   | <b>510 000</b>      | <b>—</b>                                                            | <b>—</b>                                                         | <b>510 000</b>                    |
| Montréal                                      | 6 680 378           | 87 473                                                              | 1 972 727                                                        | 8 740 578                         |
| Ottawa                                        | 231 468             | —                                                                   | —                                                                | 231 468                           |
| <b>Total — Montréal et Ottawa</b>             | <b>6 911 846</b>    | <b>87 473</b>                                                       | <b>1 972 727</b>                                                 | <b>8 972 046</b>                  |
| Calgary                                       | 1 283 298           | 88 000                                                              | 1 435 762                                                        | 2 807 060                         |
| Edmonton                                      | —                   | 297 851                                                             | —                                                                | 297 851                           |
| Vancouver                                     | 716 583             | —                                                                   | 65 030                                                           | 781 613                           |
| <b>Total — Calgary, Edmonton et Vancouver</b> | <b>1 999 881</b>    | <b>385 851</b>                                                      | <b>1 500 792</b>                                                 | <b>3 886 524</b>                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>14 234 491</b>   | <b>1 973 458</b>                                                    | <b>9 629 493</b>                                                 | <b>25 837 442</b>                 |

Il est impossible d'établir avec précision le calendrier d'aménagement de la superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité, soit 9,6 millions de pieds carrés. Cependant, le tableau qui suit présente une estimation raisonnable du moment auquel le potentiel pourrait commencer à se matérialiser. L'un des paramètres de cette estimation est la limite que nous nous imposons en matière d'activités d'aménagement. À court et à long terme, nous continuons à nous concentrer sur les projets visant le portefeuille de Toronto.



Allied a amorcé le processus d'approbation des projets d'intensification pour cinq immeubles situés à Toronto, deux immeubles situés à Montréal et un immeuble situé à Vancouver, tous détenus entièrement par Allied. Ces immeubles sont identifiés dans le tableau suivant :

| Nom de l'immeuble                     | Résultat net d'exploitation normalisé annualisé du dernier trimestre | Juste valeur estimative | État de la situation pour l'approbation du changement de zonage | Utilisation                                                      | SLB actuelle | SLB estimative à l'achèvement | Achèvement estimé |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------|
| The Castle <sup>1</sup>               | 5 146 \$                                                             | 114 580 \$              | En cours                                                        | Locaux pour bureaux, surface limitée vouée au commerce de détail | 179 907      | 460 000                       | Non prévu         |
| King et Peter <sup>2</sup>            | 2 827                                                                | 83 730                  | Terminé                                                         | Locaux pour bureaux, surface limitée vouée au commerce de détail | 86 230       | 790 000                       | Non prévu         |
| Union Centre                          | 1 863                                                                | 146 980                 | Terminé                                                         | Locaux pour bureaux, surface limitée vouée au commerce de détail | 41 787       | 1 330 000                     | Non prévu         |
| Bathurst Street Assembly <sup>3</sup> | 957                                                                  | 46 450                  | En cours                                                        | Locaux pour bureaux, habitation, commerce de détail              | 36 919       | 318 000                       | Non prévu         |
| 365 Railway                           | 661                                                                  | 18 700                  | En cours                                                        | Locaux pour bureaux                                              | 31 528       | 60 000                        | Non prévu         |
| Adelaide et Spadina <sup>4</sup>      | 336                                                                  | 24 740                  | Terminé                                                         | Locaux pour bureaux et commerce de détail                        | 11 015       | 230 000                       | Non prévu         |
| Le Nordelec — Lot A <sup>5</sup>      | —                                                                    | 24 300                  | En cours                                                        | Locaux pour bureaux                                              | —            | 230 000                       | Non prévu         |
| Le Nordelec — Lot E <sup>6</sup>      | —                                                                    | 5 000                   | Terminé                                                         | Locaux pour bureaux                                              | 7 550        | 135 000                       | Non prévu         |
| Total                                 | 11 790 \$                                                            | 464 480 \$              |                                                                 |                                                                  | 394 936      | 3 553 000                     |                   |

1. L'immeuble The Castle se compose des immeubles 41-53 Fraser, 8 Pardee Avenue et 135 Liberty Street.
2. King et Peter est constitué des immeubles 82 Peter et 388 King W.
3. Bathurst Street Assembly comprend les immeubles 141 Bathurst, 579 Richmond, le stationnement en surface au 555 Richmond et les immeubles résidentiels auxiliaires de Bathurst et de Richmond.
4. Adelaide et Spadina se compose des immeubles 383 Adelaide W et 387 Adelaide W.
5. Le Nordelec – Lot A est composé de l'immeuble 1900 Saint-Patrick et d'une composante de l'immeuble 1751 Richardson et 1700 Saint-Patrick.
6. Le Nordelec – Lot E est composé de l'immeuble 1301-1303 Montmorency.

La SLB estimative est fondée sur des normes en vigueur pour mesurer une superficie et sur le résultat réel ou attendu du changement de zonage. Ces immeubles produisent actuellement un résultat net d'exploitation et continueront de le faire jusqu'à ce qu'Allied lance la construction. En ce qui concerne l'intensification ultime de ces immeubles, un volume important de prélocation sera exigé pour les projets les plus importants avant d'entreprendre la construction. Allied a financé, et continuera de financer, les coûts d'approbation/conception à hauteur de sa quote-part.

## IMMEUBLES EN VOIE D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement est un autre moyen de créer de la valeur, et celle-ci se révèle particulièrement efficace étant donné le positionnement stratégique du portefeuille d'Allied dans les zones urbaines des grandes villes canadiennes. L'intensification urbaine est la tendance la plus marquante dans le secteur d'activité d'Allied. Non seulement elle arrime l'axe d'investissement et d'exploitation d'Allied, mais elle fournit également le contexte au moyen duquel Allied crée de la valeur pour ses porteurs de parts.

Allied prévoit que l'aménagement deviendra une composante plus importante de sa croissance externe à mesure que ses projets se réaliseront. La prévision dépend essentiellement de la réalisation des projets d'aménagement selon les attentes. Le facteur le plus important ayant une incidence sur l'achèvement est la location des espaces de notre portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement. L'hypothèse importante est que le marché de la location d'immeubles de bureaux dans les marchés concernés demeure stable. En vertu de la Déclaration de fiducie d'Allied, le coût d'un immeuble en voie d'aménagement ne peut pas être supérieur à 15 % de sa valeur comptable brute. Au 31 décembre 2021, le coût des immeubles en voie d'aménagement d'Allied s'établissait à 11,2 % de la valeur comptable brute (31 décembre 2020 – 9,0 %). Cette limite que nous nous sommes imposée est destinée à aligner l'ampleur de l'activité d'aménagement d'Allied sur la taille globale de l'entreprise.

Les immeubles en voie d'aménagement sont des immeubles achetés avec l'intention de les aménager avant de les exploiter, ainsi que des immeubles transférés du portefeuille d'immeubles locatifs après que des activités qui modifient la condition ou l'état de l'immeuble (un processus d'annulation de la location, par exemple) ont commencé.

Allied possède les 11 immeubles en voie d'aménagement suivants :

| Nom de l'immeuble                                         | Utilisation                                         | SLB estimative à l'achèvement (en pieds carrés) | % du projet d'aménagement de locaux pour bureaux présumé |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| The Lougheed (604-1st SW), Calgary <sup>1</sup>           | Locaux pour bureaux et commerce de détail           | 88 000                                          | — %                                                      |
| College et Manning, 547-549 College, Toronto <sup>2</sup> | Locaux pour commerce de détail et habitation        | 27 000                                          | s.o.                                                     |
| 400 Atlantic, Montréal                                    | Locaux pour bureaux et commerce de détail           | 87 473                                          | 35                                                       |
| The Well, Toronto <sup>2, 3</sup>                         | Locaux pour bureaux et commerce de détail           | 763 000                                         | 90                                                       |
| Breithaupt Phase III, Kitchener <sup>2</sup>              | Locaux pour bureaux                                 | 147 000                                         | 100                                                      |
| Adelaide et Duncan, Toronto <sup>2, 4</sup>               | Locaux pour bureaux, commerce de détail, habitation | 230 000                                         | 100                                                      |
| Boardwalk-Revillon Building, Edmonton <sup>5</sup>        | Locaux pour bureaux et commerce de détail           | 297 851                                         | 51                                                       |
| QRC West Phase II, Toronto <sup>6</sup>                   | Locaux pour bureaux et commerce de détail           | 93 134                                          | 100                                                      |
| 422-424 Wellington W, Toronto                             | Commerce de détail                                  | 10 000                                          | s.o.                                                     |
| KING Toronto, Toronto <sup>2, 7</sup>                     | Locaux pour bureaux et commerce de détail           | 100 000                                         | —                                                        |
| King et Brant, Toronto <sup>8</sup>                       | Locaux pour bureaux, commerce de détail, habitation | 130 000                                         | —                                                        |
| <b>Total</b>                                              |                                                     | <b>1 973 458</b>                                | <b>68 %</b>                                              |

1. À l'origine, Allied s'efforçait de repositionner l'immeuble pour une autre utilisation. Toutefois, elle travaille maintenant à le restaurer et à le réaménager selon les normes les plus élevées en matière d'espaces de travail dans une économie créative.
2. Ces immeubles sont détenus en copropriété et pris en compte dans le tableau ci-dessus selon le pourcentage de participation d'Allied.
3. Allied et RioCan détiennent chacune une participation indivise de 50 % dans The Well. Les composantes de la SLB (en pieds carrés) correspondant à la quote-part de 50 % d'Allied seront les suivantes : environ 586 000 de locaux pour bureaux, 177 000 de locaux de commerce de détail et les droits résidentiels relatifs à la propriété du dessus. Les droits résidentiels relatifs à la propriété du dessus et à l'aménagement connexe de dalles et de rampes de stationnement étagé souterrain (les « droits relatifs à la propriété du dessus de The Well ») ont été vendus par la coentreprise, tel qu'il avait été annoncé précédemment, la première phase ayant été clôturée au quatrième trimestre de 2020, les deuxième et troisième phases ayant été clôturées au deuxième trimestre de 2021 et la quatrième phase ayant été clôturée au quatrième trimestre de 2021. La dernière phase a été clôturée en janvier 2022.
4. Les composantes de SLB (en pieds carrés) de notre part de 50 % s'établissent comme suit : 144 000 d'espaces résidentiels, 77 000 de locaux pour bureaux et 9 000 de locaux de commerce de détail.
5. Les composantes de SLB (en pieds carrés) s'établissent comme suit : 233 559 de locaux pour bureaux et 64 292 de locaux de commerce de détail.
6. Les composantes de SLB (en pieds carrés) s'établissent comme suit : 77 434 de locaux pour bureaux et 15 700 de locaux de commerce de détail.
7. Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de l'accord, Allied a vendu une participation indivise de 50 % à Westbank. KING Toronto est constitué des immeubles suivants : 489 King W, 495 King W, 499 King W, 511-529 King W, 533 King W et 539 King W. Les composantes de SLB (en pieds carrés) de notre part de 50 % s'établiront comme suit : 60 000 de locaux de commerce de détail et 40 000 de locaux pour bureaux.
8. Allied a reçu l'autorisation d'intensifier ses travaux à 544 King W et 7-9 Morrison. L'approbation porte sur environ 120 000 pieds carrés d'espaces de bureaux et 10 000 pieds carrés de locaux de commerce de détail. Allied envisage d'augmenter la superficie locative autorisée.

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur des immeubles en voie d'aménagement d'Allied au 31 décembre 2021, ainsi que les estimations de la direction en ce qui a trait aux résultats financiers à l'achèvement.

| Nom de l'immeuble                                         | Transfert vers le portefeuille d'immeubles locatifs | Valeur estimative | Résultat net d'exploitation annuel estimé | Coût total estimé | Rendement estimé du coût | Coût d'achèvement estimé |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| The Lougheed (604-1st SW), Calgary                        | T1 2022                                             | 16 580 \$         | À déterminer                              | À déterminer      | À déterminer             | À déterminer             |
| College et Manning, 547-549 College, Toronto <sup>1</sup> | T1 2022                                             | 28 380            | 975 – 1 125                               | 32 075            | 3,0 % – 3,5 %            | 2 000                    |
| 400 Atlantic, Montréal                                    | T2 2022                                             | 8 080             | À déterminer                              | À déterminer      | À déterminer             | À déterminer             |
| The Well, Toronto <sup>1, 3</sup>                         | T2 2022                                             | 769 040           | 37 500 – 43 250                           | 768 000           | 4,9 % – 5,6 %            | 143 300                  |
| Breithaupt Phase III, Kitchener <sup>1, 2</sup>           | T2 2022                                             | 68 860            | 5 375 – 5 500                             | 78 652            | 6,8 % – 7,0 %            | 25 300                   |
| Adelaide et Duncan, Toronto <sup>1, 4</sup>               | T3 2022                                             | 136 260           | 9 625 – 11 125                            | 194 500           | 4,9 % – 5,7 %            | 67 200                   |
| Boardwalk-Revillon Building, Edmonton                     | T3 2022                                             | 63 630            | À déterminer                              | À déterminer      | À déterminer             | À déterminer             |
| QRC West – Phase II, Toronto                              | T2 2023                                             | 48 990            | 4 500 – 4 600                             | 83 849            | 5,4 % – 5,5 %            | 47 100                   |
| 422-424 Wellington W, Toronto                             | À déterminer                                        | 27 500            | À déterminer                              | À déterminer      | À déterminer             | À déterminer             |
| KING Toronto, Toronto <sup>1, 5</sup>                     | T1 2024                                             | 50 660            | 5 000 – 6 000                             | 88 143            | 5,7 % – 7,2 %            | 31 600                   |
| King et Brant, Toronto                                    | À déterminer                                        | 20 850            | À déterminer                              | À déterminer      | À déterminer             | À déterminer             |
| Total                                                     |                                                     | 1 238 830 \$      |                                           |                   |                          |                          |

1. Ces immeubles sont détenus en copropriété et pris en compte dans le tableau ci-dessus selon le pourcentage de participation d'Allied dans les actifs et les passifs.
2. Breithaupt Phase III est constitué des immeubles du 43 Wellington, des 53 et 55 Wellington, du 305 Joseph et des 2-4 Stewart.
3. Les coûts estimés sont présentés déduction faite du produit brut de la vente des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well, estimé à 100 885 \$ (selon la quote-part d'Allied), compte non tenu des coûts de clôture.
4. Le projet devrait être exécuté en deux phases. L'achèvement de la phase commerciale est prévu pour le troisième trimestre de 2022 et celui de la phase résidentielle pour le quatrième trimestre de 2023.
5. Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de l'accord, Allied a vendu une participation indivise de 50 % à Westbank. KING Toronto est constitué des immeubles suivants : 489 King W, 495 King W, 499 King W, 511-529 King W, 533 King W et 539 King W. La valeur estimative se rapporte à la composante commerciale. Le coût total estimé est présenté déduction faite du produit brut de la vente de la composante espaces résidentiels, estimé entre 290 000 \$ et 295 000 \$.

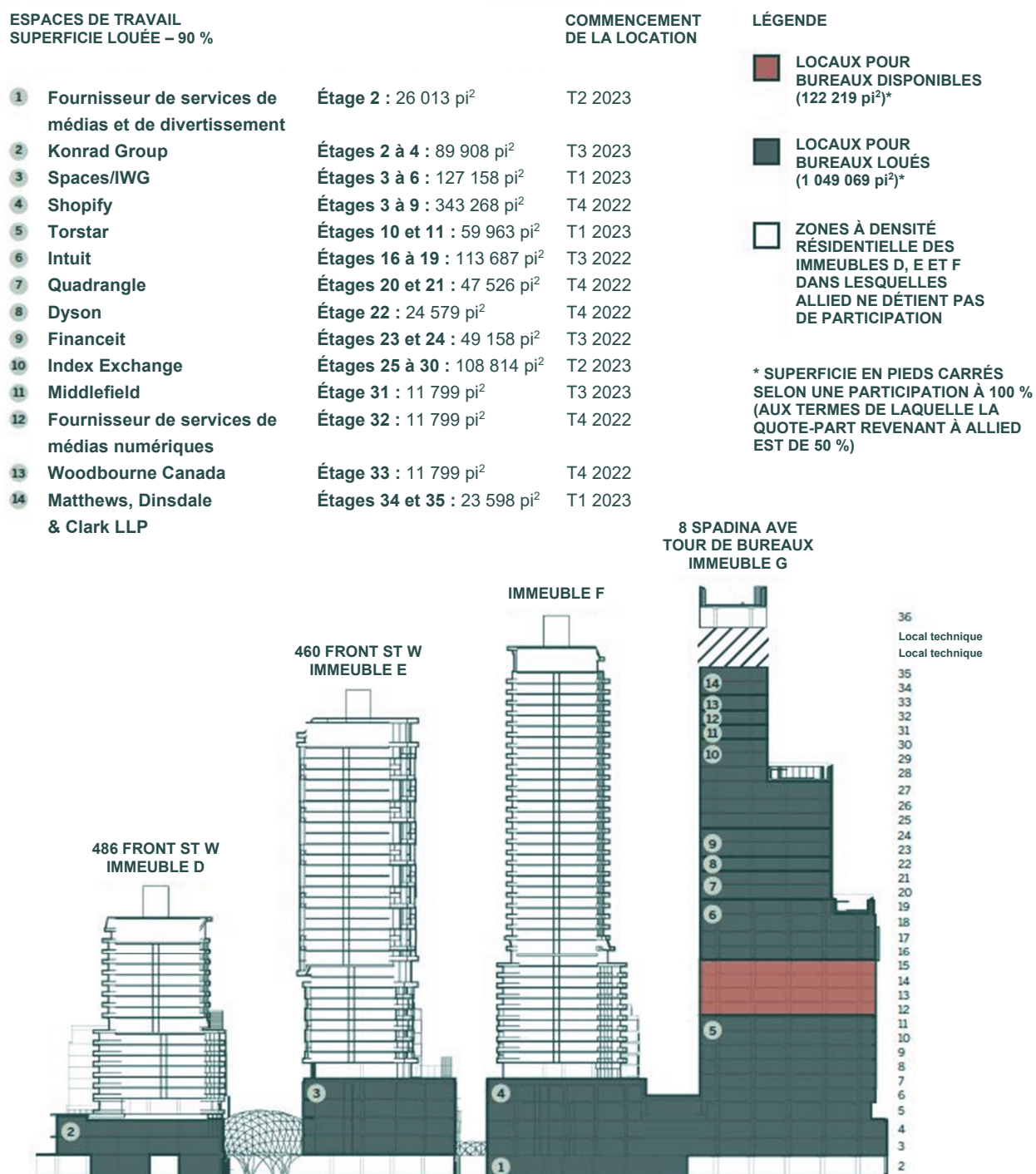
Le coût initial des immeubles en voie d'aménagement comprend le coût d'acquisition de l'immeuble, les coûts directs d'aménagement, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables à l'aménagement. Les coûts d'emprunt et les impôts fonciers associés aux charges directes des immeubles en voie d'aménagement sont inscrits à l'actif. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est d'abord déterminé en fonction des emprunts spécifiques au projet, s'il y a lieu, et autrement en appliquant un coût moyen pondéré d'emprunts aux charges admissibles après rajustement des emprunts associés à d'autres projets précis d'aménagement.

Le transfert vers le portefeuille d'immeubles locatifs intervient lorsque le bien peut être exploité de la manière prévue par la direction. En règle générale, ceci se produit à l'achèvement de travaux de construction et lors de la réception de tous les permis d'occupation et autres permis importants. Le résultat net d'exploitation annuel estimé est fondé sur un taux d'occupation économique de 100 %. Le facteur le plus important ayant une incidence sur le résultat net d'exploitation annuel estimé est le succès à combler les espaces locatifs inoccupés dans les immeubles en voie d'aménagement aux taux actuels de loyer net au pied carré. L'hypothèse importante est que le marché de la location d'immeubles de bureaux dans les marchés concernés demeure stable. Le coût total estimé comprend le coût d'acquisition, le coût total estimé pour la construction, le coût de financement et les impôts fonciers. L'hypothèse importante posée en exprimant le coût total estimé est que les coûts de construction et de financement demeurent stables pendant le reste de la période d'aménagement. Le rendement estimé du coût correspond à une estimation en pourcentage du résultat net d'exploitation annuel estimé en termes de pourcentage du coût total estimé. Le coût d'achèvement estimé est la différence entre le coût total estimé et les coûts engagés à ce jour.

## Mise à jour sur l'aménagement de The Well

The Well est un projet d'aménagement à grande échelle qui sera achevé au début de 2022. Les locaux pour bureaux sont préloués à 90 %, et l'occupation devrait commencer au troisième trimestre de 2022.

Le plan actuel de location de The Well est présenté ci-dessous :





## STOCKS DE PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

Le tableau ci-dessous présente les stocks de propriétés résidentielles.

|              | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--------------|------------------|------------------|
| KING Toronto | 170 980 \$       | 140 038 \$       |

Le tableau ci-dessous présente les variations des valeurs comptables globales des stocks de propriétés résidentielles d'Allied.

|                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Solde au début de l'exercice   | 140 038 \$       | 114 910 \$       |
| Dépenses liées à l'aménagement | 30 942           | 25 128           |
| Solde à la fin de l'exercice   | 170 980 \$       | 140 038 \$       |

Les stocks de propriétés résidentielles sont composés d'actifs qui sont aménagés par Allied en vue de leur vente dans le cours normal des activités. Allied peut transférer un immeuble de placement vers le stock de propriétés résidentielles en raison d'un changement d'utilisation, indiqué par le commencement d'activités d'aménagement en vue d'une vente. À l'inverse, un immeuble des stocks de propriétés résidentielles peut être transféré vers les immeubles de placement s'il y a commencement d'activités de location.

Le 30 novembre 2018, Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. KING Toronto est un groupe d'immeubles à usage mixte, qui comprend des locaux pour bureaux, des locaux de commerce de détail et des espaces résidentiels. Dans le cadre de l'accord, Allied a vendu une participation indivise de 50 % à Westbank. La composante espaces résidentiels sera aménagée et vendue sous forme d'unités de copropriété, lesquelles totalisent 440 unités. Au 31 décembre 2021, 362 unités, soit 82 %, avaient été vendues en prévente, sous réserve des conditions de clôture habituelles. D'après les estimations de la direction, la vente des unités de copropriété sera achevée en 2024.

## PROJETS D'AMÉNAGEMENT ACHEVÉS

| Immeuble                        | Achèvement | Investissement | Résultat net d'exploitation annualisé du dernier trimestre | Rendement du coût hors endettement | Juste valeur | Création de valeur | Création de valeur en % des coûts |
|---------------------------------|------------|----------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------------------|
| QRC West, Toronto               | 2015       | 130 000 \$     | 13 178 \$                                                  | 10,1 %                             | 318 660 \$   | 188 660 \$         | 145,1 %                           |
| The Breithaupt Block, Kitchener | 2016       | 25 020 \$      | 2 527 \$                                                   | 10,1 %                             | 49 870 \$    | 24 850 \$          | 99,3 %                            |
| 180 John, Toronto               | 2017       | 27 500 \$      | 1 572 \$                                                   | 5,7 %                              | 31 580 \$    | 4 080 \$           | 14,8 %                            |
| 189 Joseph, Kitchener           | 2017       | 11 360 \$      | 707 \$                                                     | 6,2 %                              | 13 740 \$    | 2 380 \$           | 21,0 %                            |

En 2004, Allied a élargi son empreinte à Montréal en achetant le 425 Viger. À l'époque, l'immeuble représentait une SLB de 200 000 pieds carrés et était entièrement loué. En 2007, Allied a acheté le stationnement adjacent dans le but d'intensifier l'immeuble combiné une fois arrivé à expiration le contrat de location du principal utilisateur. Allied a entamé les activités d'intensification au premier trimestre de 2018 et a achevé le projet au deuxième trimestre de 2020. L'immeuble représente maintenant une SLB de 316 320 pieds carrés.

| 425 Viger                                    | Investissement    |                                                            |                                    |                   |                    |                                   |  |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|--|
| Coûts des terrains                           | 30 076 \$         |                                                            |                                    |                   |                    |                                   |  |
| Coûts de base et accessoires                 | 66 353            |                                                            |                                    |                   |                    |                                   |  |
|                                              |                   | Résultat net d'exploitation annualisé du dernier trimestre | Rendement du coût hors endettement | Juste valeur      | Création de valeur | Création de valeur en % des coûts |  |
| Intérêts capitalisés et coûts d'exploitation | 7 839             |                                                            |                                    |                   |                    |                                   |  |
| <b>Total des coûts d'aménagement</b>         | <b>104 268 \$</b> | <b>8 015 \$</b>                                            | <b>7,7 %</b>                       | <b>169 260 \$</b> | <b>64 992 \$</b>   | <b>62,3 %</b>                     |  |

En 2012, Allied a conclu un partenariat à parts égales avec RioCan en vue d'aménager le King Portland Centre. Allied et RioCan ont acquis chacune une participation indivise de 50 % dans le 642 King W et le 620 King W et en ont par la suite amorcé l'aménagement, pour l'achever au début de 2018 en ce qui concerne le 642 King W, et au début de 2019, en ce qui concerne le 620 King W. Ces immeubles couvrent une SLB de 299 126 pieds carrés (la quote-part d'Allied correspond à 149 563 pieds carrés) et sont loués à 100 %. (Le 602-606 King W n'est pas pris en compte dans les chiffres ci-dessous, car il n'a jamais été en cours d'aménagement.) Le projet a obtenu la certification LEED Platine pour le noyau et l'enveloppe.

| <b>King Portland Centre</b>                  | <b>Investissement</b> |                                                                   |                                           |                     |                           |                                          |
|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| Coûts des terrains                           | 21 478 \$             |                                                                   |                                           |                     |                           |                                          |
| Coûts de base et accessoires                 | 64 437                |                                                                   |                                           |                     |                           |                                          |
| Intérêts capitalisés et coûts d'exploitation | 5 033                 |                                                                   |                                           |                     |                           |                                          |
| Bénéfice tiré des unités de copropriété      | (14 270)              | <b>Résultat net d'exploitation annualisé du dernier trimestre</b> | <b>Rendement du coût hors endettement</b> | <b>Juste valeur</b> | <b>Création de valeur</b> | <b>Création de valeur en % des coûts</b> |
| <b>Total des coûts d'aménagement</b>         | <b>76 678 \$</b>      | <b>6 017 \$</b>                                                   | <b>7,8 %</b>                              | <b>158 140 \$</b>   | <b>81 462 \$</b>          | <b>106,2 %</b>                           |

Les justes valeurs sont déterminées par l'évaluateur externe d'Allied, qui utilise la méthode des flux de trésorerie actualisés.

## PRÊTS

Au 31 décembre 2021, le total des prêts en cours s'établissait à 367 579 \$ (31 décembre 2020 – 320 526 \$).

En février 2015, Allied a conclu un partenariat avec Westbank et fait l'acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble Adelaide et Duncan. Dans le cadre de cet accord, Allied a avancé un montant de 21 173 \$ à Westbank pour son acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble. La facilité est garantie par une charge sur l'immeuble (subordonnée à la charge conservée par le prêteur pour la construction) et par la cession de loyers et de baux. Les intérêts s'accumulent et sont payables mensuellement au taux de 7,75 % par an. Le prêt sera remboursable lorsque le partenariat aura obtenu un financement externe permanent. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 21 173 \$ (31 décembre 2020 – 21 173 \$).

Le 1<sup>er</sup> août 2017, Allied a conclu une entente avec Westbank afin de lui fournir une facilité de crédit d'un montant maximal de 100 000 \$, plus les intérêts, pour l'acquisition du terrain et les coûts préalables à l'aménagement du 400 West Georgia, à Vancouver. La facilité est garantie par les clauses restrictives de Westbank et par une charge sur l'immeuble (subordonnée à la charge conservée par le prêteur pour la construction). Le 11 février 2019, la facilité a été augmentée à 160 000 \$. Les intérêts sur la facilité de crédit s'accumulent mensuellement au taux de 6,75 % par an. L'échéance de la facilité de crédit est le 31 août 2022, et une option de prolongation de un an jusqu'au 31 août 2023 est prévue. Après l'obtention d'un financement permanent, Allied compte acquérir une participation indivise de 50 % dans le 400 West Georgia, sur la base du total des coûts d'aménagement. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 144 271 \$ (31 décembre 2020 – 120 825 \$).

Le 30 novembre 2018, Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de cet accord, Allied a avancé un montant de 67 030 \$ à Westbank pour son acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble. La facilité sera initialement garantie par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble. Après l'obtention d'un financement à la construction, l'hypothèque sera garantie par une charge sur l'immeuble (de rang inférieur à celui de la charge conservée par le prêteur pour la construction). Les intérêts s'accumulent au taux de 7,00 % par an et sont payables au remboursement du prêt. Le prêt est remboursable au plus tôt le 30 novembre 2023 ou à l'achèvement des unités de copropriété. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 90 586 \$ (31 décembre 2020 – 84 566 \$).

Le 18 mars 2019, Allied a apporté une modification à l'accord de partenariat avec Perimeter visant l'aménagement de Breithaupt Phase III et une convention de prêt afin d'acquitter 50 % des coûts préalables à l'aménagement. La facilité est garantie par une charge sur l'immeuble (de rang inférieur à celui de la charge conservée par le prêteur pour la construction). Les intérêts s'accumulent au taux de 7,00 % par an et sont payables au remboursement du prêt. Le prêt est remboursable en plusieurs versements à partir de l'achèvement des travaux d'aménagement et du commencement de la location, qui devrait débuter au troisième trimestre de 2022. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 10 256 \$ (31 décembre 2020 – 10 637 \$) grâce à des remboursements effectués plus tôt que prévu.

Le 31 juillet 2019, Allied a conclu une entente avec Westbank afin de lui fournir une facilité de crédit d'un montant maximal de 185 000 \$, plus les intérêts, pour l'acquisition du terrain et les coûts préalables à l'aménagement du 720 Beatty Street, à Vancouver. Ce financement sera initialement garanti par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble assortie d'une échéance fixe. Après l'obtention d'un financement à la construction, l'hypothèque sera garantie par une charge sur l'immeuble (de rang inférieur à celui de la charge conservée par le prêteur pour la construction). Les intérêts sur la facilité de crédit s'accumulent mensuellement au taux de 7,00 % par an. L'échéance de la facilité de crédit est le 9 décembre 2025. Après l'obtention d'un financement permanent, Allied compte acquérir une participation indivise de 50 % dans le 720 Beatty, selon une formule prédéterminée. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 101 293 \$ (31 décembre 2020 – 83 325 \$).

Le tableau ci-dessous résume les prêts au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020.

|                        | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2020  |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Adelaide et Duncan     | 21 173 \$         | 21 173 \$         |
| 400 West Georgia       | 144 271           | 120 825           |
| KING Toronto           | 90 586            | 84 566            |
| Breithaupt Phase III   | 10 256            | 10 637            |
| 720 Beatty             | 101 293           | 83 325            |
| <b>Total des prêts</b> | <b>367 579 \$</b> | <b>320 526 \$</b> |

## PARTIE VI — LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL

Les liquidités et ressources en capital d'Allied sont utilisées pour financer les investissements, y compris les activités d'aménagement, les coûts locatifs, les charges d'intérêts et les distributions aux porteurs de parts. La source principale des liquidités est le résultat net d'exploitation découlant des immeubles locatifs, qui dépend, entre autres, des taux de location et d'occupation, de la structure des conventions de location, de coûts locatifs et du taux et du montant des activités d'investissement et d'aménagement.

Allied a financé ses activités en faisant appel à des capitaux propres, à des emprunts hypothécaires garantis par les immeubles locatifs, à des emprunts à la construction, à des facilités de crédit d'exploitation non garanties, à des débetures non garanties de premier rang et à des emprunts à terme non garantis. Allied fait toujours preuve de prudence dans sa gestion financière en se finançant par des emprunts à taux fixe et à long terme. L'objectif d'Allied est de maximiser sa souplesse financière tout en continuant à améliorer son bilan. La direction a l'intention d'atteindre cet objectif en continuant de recourir aux marchés des actions, des débetures non garanties et des prêts non garantis et en faisant croître le portefeuille d'immeubles de placement non grevés, qui totalisait 9 064 010 \$ au 31 décembre 2021, ce qui représentait 93,9 % des immeubles de placement, sur une base proportionnelle. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

En novembre 2021, Allied a mis sur pied un programme de placement au cours du marché (le « programme de placement au cours du marché »), qui lui permet d'émettre, de temps à autre et à sa discrétion, et de vendre au public jusqu'à 300 000 \$ de parts. Le programme de placement au cours du marché vise à fournir à Allied un surcroît de souplesse financière en guise de complément à d'autres sources de financement. Allied compte affecter le produit net du programme de placement au cours du marché au financement de projets d'aménagement, au remboursement de sa dette et au fonctionnement général de la fiducie.

### DETTE

Le tableau suivant présente le calcul de la dette (déduction faite des coûts de transaction) selon les normes IFRS et de la dette nette, qui est une mesure non conforme aux normes IFRS, au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

|                                                                | 31 décembre 2021    | 31 décembre 2020    |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires                                         | 118 057 \$          | 716 813 \$          |
| Emprunts à la construction                                     | 132 696             | 57 104              |
| Facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties | 365 000             | 60 000              |
| Débetures non garanties de premier rang                        | 2 587 989           | 1 642 119           |
| Emprunt à terme non garanti                                    | 249 542             | 249 426             |
| Dette selon les normes IFRS                                    | 3 453 284 \$        | 2 725 462 \$        |
| Moins : trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>1</sup>   | 24 718              | 48 798              |
| <b>Dette nette</b>                                             | <b>3 428 566 \$</b> | <b>2 676 664 \$</b> |

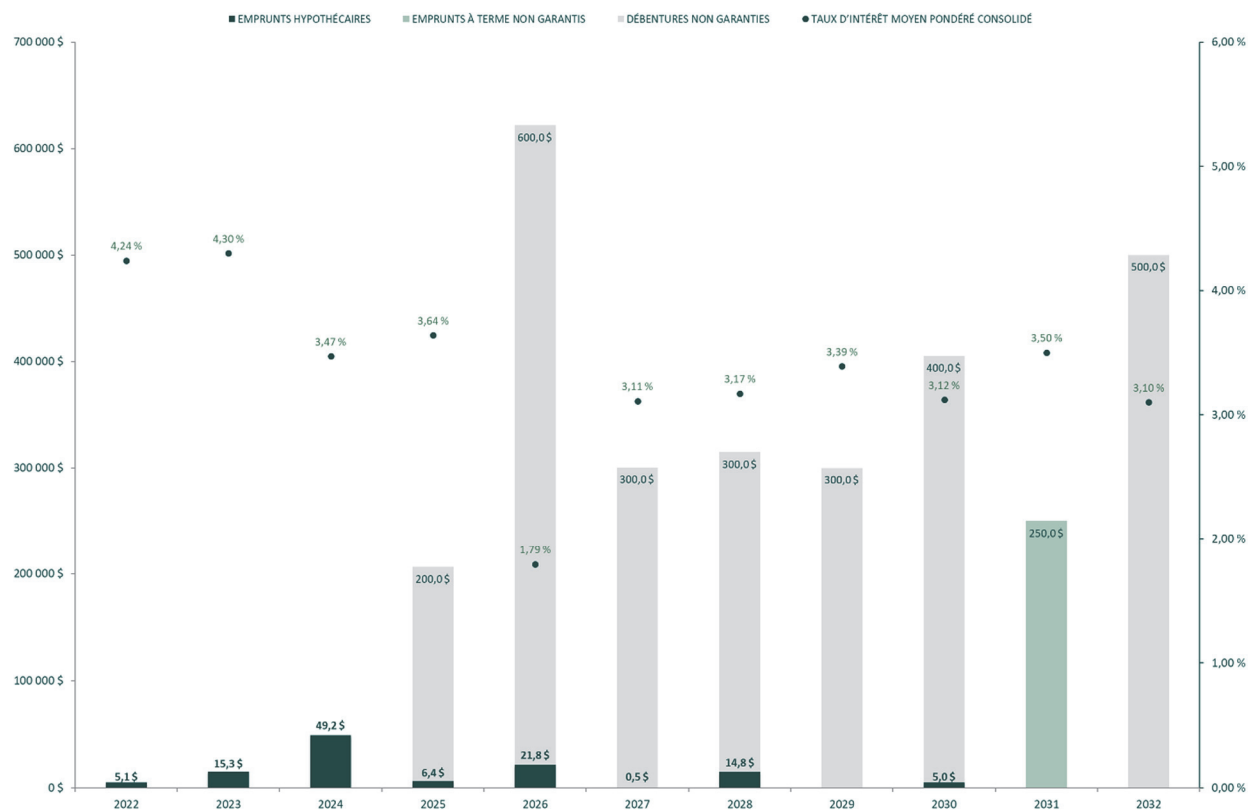
1. Ce montant est présenté sur une base proportionnelle et comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie attribuables à TELUS Sky, qui totalisaient 2 170 \$ au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 3 286 \$).

Le tableau ci-dessous résume les échéances de remboursement du capital prévues pour les emprunts hypothécaires, les débentures non garanties et l'emprunt à terme non garanti d'Allied.

|      | Emprunts<br>hypothécaires | Taux d'intérêt<br>moyen<br>pondéré des<br>emprunts<br>hypothécaires<br>arrivant à<br>échéance | Débentures<br>non garanties<br>de premier<br>rang | Taux<br>d'intérêt<br>moyen<br>pondéré | Emprunt<br>à terme<br>non<br>garanti | Taux<br>d'intérêt<br>moyen<br>pondéré | Total        | Taux<br>d'intérêt<br>moyen<br>pondéré<br>consolidé<br>de la dette<br>arrivant à<br>échéance |
|------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | 5 105 \$                  | 4,24 %                                                                                        | — \$                                              | — %                                   | — \$                                 | — %                                   | 5 105 \$     | 4,24 %                                                                                      |
| 2023 | 15 299                    | 4,30                                                                                          | —                                                 | —                                     | —                                    | —                                     | 15 299       | 4,30                                                                                        |
| 2024 | 49 196                    | 3,47                                                                                          | —                                                 | —                                     | —                                    | —                                     | 49 196       | 3,47                                                                                        |
| 2025 | 6 423                     | —                                                                                             | 200 000                                           | 3,64                                  | —                                    | —                                     | 206 423      | 3,64                                                                                        |
| 2026 | 21 834                    | 3,59                                                                                          | 600 000                                           | 1,73                                  | —                                    | —                                     | 621 834      | 1,79                                                                                        |
| 2027 | 487                       | —                                                                                             | 300 000                                           | 3,11                                  | —                                    | —                                     | 300 487      | 3,11                                                                                        |
| 2028 | 14 750                    | 4,04                                                                                          | 300 000                                           | 3,13                                  | —                                    | —                                     | 314 750      | 3,17                                                                                        |
| 2029 | —                         | —                                                                                             | 300 000                                           | 3,39                                  | —                                    | —                                     | 300 000      | 3,39                                                                                        |
| 2030 | 5 000                     | —                                                                                             | 400 000                                           | 3,12                                  | —                                    | —                                     | 405 000      | 3,12                                                                                        |
| 2031 | —                         | —                                                                                             | —                                                 | —                                     | 250 000                              | 3,50                                  | 250 000      | 3,50                                                                                        |
| 2032 | —                         | —                                                                                             | 500 000                                           | 3,10                                  | —                                    | —                                     | 500 000      | 3,10                                                                                        |
|      | 118 094 \$                | 3,39 %                                                                                        | 2 600 000 \$                                      | 2,86 %                                | 250 000 \$                           | 3,50 %                                | 2 968 094 \$ | 2,94 %                                                                                      |

Le taux d'intérêt moyen pondéré consolidé de la dette arrivant à échéance d'Allied a diminué de 66 points de base pour s'établir à 2,94 % au 31 décembre 2021, comparativement à 3,60 % au 31 décembre 2020. Cette diminution est due principalement à la première émission, le 12 février 2021, d'obligations vertes d'un montant de 600 000 \$ portant intérêt à 1,726 %, et à l'émission additionnelle, le 6 août 2021, d'obligations vertes d'un montant de 500 000 \$, portant intérêt à 3,095 %, qui ont servi à rembourser 633 053 \$ sur des emprunts hypothécaires de premier rang portant intérêt à un taux moyen pondéré de 4,42 %.

La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des dettes d'Allied (à l'exclusion des emprunts à la construction et des facilités non garanties) est de 6,7 ans. Le graphique ci-dessous résume les échéances de remboursement du capital en ce qui a trait aux obligations au titre de la dette d'Allied au 31 décembre 2021.



## Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2021, les emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, totalisaient 118 057 \$ et portaient intérêt à un taux moyen pondéré fixé de 3,39 % (31 décembre 2020 – 4,31 %). La durée moyenne pondérée de la dette hypothécaire est de 4,0 ans (31 décembre 2020 – 2,9 ans). Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang enregistrée sur certains immeubles de placement et par des cessions générales initiales de loyers, d'assurances et d'hypothèques mobilières enregistrées.

Le tableau suivant contient de l'information sur les échéances contractuelles résiduelles des emprunts hypothécaires.

|                                                      | Remboursements<br>de capital | Solde exigible<br>à l'échéance | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
|------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| 2022                                                 | 3 307 \$                     | 1 798 \$                       | 5 105 \$            |                     |
| 2023                                                 | 3 069                        | 12 230                         | 15 299              |                     |
| 2024                                                 | 2 528                        | 46 668                         | 49 196              |                     |
| 2025                                                 | 6 423                        | —                              | 6 423               |                     |
| 2026                                                 | 1 391                        | 20 443                         | 21 834              |                     |
| 2027                                                 | 487                          | —                              | 487                 |                     |
| 2028                                                 | 293                          | 14 457                         | 14 750              |                     |
| 2030                                                 | 5 000                        | —                              | 5 000               |                     |
| Emprunts hypothécaires, capital                      | 22 498 \$                    | 95 596 \$                      | 118 094 \$          | 715 043 \$          |
| Prime nette sur les emprunts<br>hypothécaires repris |                              |                                | 1 066               | 3 555               |
| Coûts de financement nets                            |                              |                                | (1 103)             | (1 785)             |
|                                                      |                              |                                | 118 057 \$          | 716 813 \$          |

## Emprunts à la construction

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, l'obligation d'Allied en vertu des emprunts à la construction s'établissait comme suit :

| Partenariat          | Participation | Date d'échéance  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Adelaide et Duncan   | 50 %          | 11 août 2023     | 62 048 \$        | 44 051 \$        |
| Breithaupt Phase III | 50 %          | 2 décembre 2022  | 31 041           | 7 406            |
| KING Toronto         | 50 %          | 17 décembre 2024 | 39 607           | 5 647            |
|                      |               |                  | 132 696 \$       | 57 104 \$        |

Le 31 janvier 2019, le partenariat Adelaide et Duncan a obtenu de la part d'un consortium de banques canadiennes une facilité de crédit à la construction de 270 000 \$ aux termes de laquelle la quote-part de 50 % revenant à Allied se chiffre à 135 000 \$. L'emprunt arrive à échéance le 11 août 2023 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 35 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 135 points de base. Allied donne une garantie conjointe et solidaire, limitée à 135 000 \$, visant à appuyer la facilité de construction et elle reçoit une commission de garantie connexe. Le 23 août 2019, le partenariat Adelaide et Duncan a conclu un swap pour fixer 75 % des coûts de construction à 2,86 % jusqu'à concurrence de 209 572 \$.

Le 21 février 2020, Allied et Perimeter ont obtenu un emprunt à la construction de 138 000 \$ octroyé par un consortium de banques canadiennes, relativement au partenariat Breithaupt Phase III; la quote-part de 50 % revenant à Allied se chiffre à 69 000 \$. L'emprunt arrive à échéance le 2 décembre 2022 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires majoré de 120 points de base. Allied donne une garantie conjointe et solidaire, limitée à 69 000 \$, visant à appuyer la facilité et reçoit une commission de garantie correspondante.

Le 17 décembre 2020, Allied et Westbank ont obtenu un emprunt pour construction écologique de 465 000 \$ octroyé par un consortium de banques canadiennes pour le partenariat de KING Toronto, dans lequel la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 232 500 \$. L'emprunt arrive à échéance le 17 décembre 2024 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 145 points de base. Allied donne une garantie conjointe et solidaire, limitée à 232 500 \$, visant à appuyer la facilité et reçoit une commission de garantie correspondante.

### Facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, les obligations d'Allied en vertu des facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties (les « facilités non garanties ») se présentaient comme suit :

|                                                               | Date d'échéance | Taux d'intérêt sur les prélèvements                                               | 31 décembre 2021 |                       |              |                   |                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------------|
|                                                               |                 |                                                                                   | Droit d'accès    | Limite de la facilité | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| Limite de la facilité non garantie de 600 000 \$ <sup>1</sup> | 30 janvier 2025 | Taux préférentiel +0,20 % ou taux des acceptations bancaires +1,20 % <sup>2</sup> | 0,24 %           | 600 000 \$            | (365 000) \$ | (19 025) \$       | 215 975 \$         |

1. Cette facilité non garantie comprend une disposition accordéon de 100 000 \$, permettant à Allied d'augmenter le montant disponible en vertu de la facilité pour le faire passer à 700 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, cette facilité non garantie portera intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux d'acceptation bancaire plus 145 points de base avec un droit d'accès de 29 points de base.

|                                                               | Date d'échéance | Taux d'intérêt sur les prélèvements                                               | 31 décembre 2020 |                       |              |                   |                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------------|
|                                                               |                 |                                                                                   | Droit d'accès    | Limite de la facilité | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| Limite de la facilité non garantie de 400 000 \$ <sup>1</sup> | 30 janvier 2023 | Taux préférentiel +0,20 % ou taux des acceptations bancaires +1,20 % <sup>2</sup> | 0,24 %           | 400 000 \$            | (60 000) \$  | (22 420) \$       | 317 580 \$         |
| Limite de la facilité non garantie de 100 000 \$              | 20 avril 2021   | Taux préférentiel +0,45 % ou taux des acceptations bancaires +1,45 %              | 0,29 %           | 100 000               | —            | —                 | 100 000            |
|                                                               |                 |                                                                                   |                  | 500 000 \$            | (60 000) \$  | (22 420) \$       | 417 580 \$         |

1. Cette facilité non garantie comprend une disposition accordéon de 100 000 \$, permettant à Allied d'augmenter le montant disponible en vertu de la facilité pour le faire passer à 500 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, cette facilité non garantie portera intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux d'acceptation bancaire plus 145 points de base avec un droit d'accès de 29 points de base.

Le 21 avril 2020, Allied a conclu une ligne de crédit non garantie bilatérale de 100 000 \$ qui est arrivée à échéance le 20 avril 2021 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 145 points de base avec un droit d'accès de 29 points de base.

Le 29 janvier 2021, Allied a modifié les facilités non garanties afin de fusionner les deux facilités existantes en une seule, assortie d'une limite de 500 000 \$ et d'une disposition accordéon de 100 000 \$, et d'en reporter l'échéance au 30 janvier 2024.

Le 31 décembre 2021, Allied a modifié la facilité non garantie afin de faire passer sa limite à 600 000 \$, plus une disposition accordéon de 100 000 \$, et d'en reporter l'échéance au 30 janvier 2025.



## Débetures non garanties de premier rang

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, les obligations d'Allied en vertu des débetures non garanties de premier rang s'établissaient comme suit :

| Série                            | Taux d'intérêt | Date d'échéance  | Date de paiement des intérêts | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Série B                          | 3,934 %        | 14 novembre 2022 | 14 mai et 14 novembre         | — \$             | 150 000 \$       |
| Série C                          | 3,636 %        | 21 avril 2025    | 21 avril et 21 octobre        | 200 000          | 200 000          |
| Série D                          | 3,394 %        | 15 août 2029     | 15 février et 15 août         | 300 000          | 300 000          |
| Série E                          | 3,113 %        | 8 avril 2027     | 8 avril et 8 octobre          | 300 000          | 300 000          |
| Série F                          | 3,117 %        | 21 février 2030  | 21 février et 21 août         | 400 000          | 400 000          |
| Série G                          | 3,131 %        | 15 mai 2028      | 15 mai et 15 novembre         | 300 000          | 300 000          |
| Série H                          | 1,726 %        | 12 février 2026  | 12 février et 12 août         | 600 000          | —                |
| Série I                          | 3,095 %        | 6 février 2032   | 6 février et 6 août           | 500 000          | —                |
| Débetures non garanties, capital |                |                  |                               | 2 600 000 \$     | 1 650 000 \$     |
| Coûts de financement nets        |                |                  |                               | (12 011)         | (7 881)          |
|                                  |                |                  |                               | 2 587 989 \$     | 1 642 119 \$     |

Les débetures non garanties de premier rang de série B, de série C, de série D, de série E, de série F, de série G, de série H et de série I sont collectivement appelées les « débetures non garanties ».

Le 12 février 2021, Allied a émis des débetures non garanties, série H, portant intérêt à 1,726 %, d'un montant de 600 000 \$ (les « débetures de série H ») arrivant à échéance le 12 février 2026 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 12 février et le 12 août de chaque année à compter du 12 août 2021. Des coûts de financement de 3 100 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. L'émission de débetures de série H constitue la première émission d'obligations vertes d'Allied.

Le produit des débetures de série H a été affecté au rachat du capital total des débetures de série B portant intérêt à 3,934 % et échéant le 14 novembre 2022, soit 150 000 \$, y compris des frais de remboursement anticipé du financement de 8 003 \$, au remboursement anticipé de 139 213 \$ d'un emprunt hypothécaire de premier rang, y compris des frais de remboursement anticipé du financement de 6 158 \$, au remboursement d'un montant de 75 000 \$ prélevé sur la facilité non garantie d'Allied, et aux fins du fonds de roulement.

Le 6 août 2021, Allied a émis des débetures non garanties, série I, portant intérêt à 3,095 %, d'un montant de 500 000 \$ (les « débetures de série I ») arrivant à échéance le 6 février 2032 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 6 février et le 6 août de chaque année à compter du 6 février 2022. Des coûts de financement de 3 000 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débetures de série I a été affecté à un remboursement anticipé de 493 840 \$ sur le capital total des emprunts hypothécaires de premier rang et aux besoins en fonds de roulement. Les emprunts hypothécaires sont assortis de frais de remboursement anticipé du financement de 38 449 \$.

Les coûts de financement respectifs sont amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif et comptabilisés à titre de charge d'intérêts.

## Emprunt à terme non garanti

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, l'obligation d'Allied en vertu de l'emprunt à terme non garanti s'établissait comme suit :

|                             | Taux<br>d'intérêt | Date d'échéance | Périodicité des<br>versements<br>d'intérêts | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunt à terme non garanti | 3,496 %           | 14 janvier 2031 | Mensuelle                                   | 250 000 \$          | 250 000 \$          |
| Coûts de financement nets   |                   |                 |                                             | (458)               | (574)               |
|                             |                   |                 |                                             | 249 542 \$          | 249 426 \$          |

Les coûts de financement respectifs sont amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif et comptabilisés à titre de charge d'intérêts.

## NOTATIONS DE CRÉDIT

Les notations de crédit d'Allied au 31 décembre 2021 sont résumées ci-dessous :

| Dette                                             | Agence de notation             | Notation de<br>crédit à long terme | Tendance/Perspective |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Notation d'émetteur et<br>débitures non garanties | DBRS Limited                   | BBB                                | Stable               |
| Notation d'émetteur et<br>débitures non garanties | Moody's Investors Service Inc. | Baa2                               | Stable               |

DBRS Limited (« DBRS ») et Moody's Investors Service Inc. (« Moody's ») fournissent des notations d'émetteur et des notations de crédit pour les titres de créance d'émetteurs commerciaux, lesquelles indiquent le risque associé à la capacité d'un emprunteur de respecter ses obligations. La notation catégorie investissement minimale octroyée par DBRS est « BBB (faible) » et la plus élevée est « AAA ». La notation catégorie investissement minimale octroyée par Moody's est « Baa3 » et la plus élevée est « Aaa ».

Grâce à ces notations, Allied pourra accéder plus facilement aux marchés des titres de créance à des conditions financières favorables. Allied prévoit qu'elles lui seront particulièrement utiles pour améliorer son bilan en vue d'accroître sa souplesse financière et sa discipline dans le cadre du programme d'aménagement urbain.

Les notations ci-dessus attribuées à Allied et aux débitures non garanties ne sont pas des recommandations d'achat, de conservation ou de vente des titres d'Allied. Allied a payé les frais usuels à DBRS et à Moody's pour obtenir des notations. Rien ne garantit qu'une notation demeurera valide au cours d'une période donnée. De plus, l'agence de notation se réserve le droit de hausser, d'abaisser, de placer en observation, de confirmer ou de retirer une notation si les circonstances le justifient.

## CLAUSES RESTRICTIVES FINANCIÈRES

Les facilités non garanties, l'emprunt à terme non garanti et les débentures non garanties comprennent de nombreuses clauses restrictives financières. Tout manquement aux exigences des clauses restrictives pourrait entraîner un cas de défaut qui, si l'on n'y a pas remédié ou s'il n'a pas fait l'objet d'une dispense, pourrait avoir des répercussions financières négatives. Ces clauses restrictives sont les suivantes :

### Facilités non garanties et emprunt à terme non garanti

Le tableau ci-dessous illustre les clauses restrictives, telles que définies dans les conventions régissant les facilités non garanties et l'emprunt à terme non garanti. Les clauses restrictives sont calculées sur une base proportionnelle, conformément aux exigences de ces conventions. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

| Clause restrictive                                      | Seuil                                                                                              | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ratio d'endettement                                     | Inférieur à 60 %                                                                                   | 33,5 %              | 29,2 %              |
| Ratio d'endettement garanti                             | Inférieur à 45 %                                                                                   | 2,5 %               | 8,2 %               |
| Ratio de couverture du service de la dette <sup>1</sup> | BALIA ajusté consolidé supérieur à 1,5 fois les paiements pour le service de la dette              | 2,1 x               | 2,7 x               |
| Seuil de capitaux propres                               | Au moins 1 250 000 \$ plus 75 % des émissions futures de titres de capitaux propres (2 812 770 \$) | 6 425 772           | 6 177 032           |
| Ratio de la valeur des biens immobiliers non grevés     | Biens immobiliers non grevés supérieurs à 1,4 fois la dette totale non garantie                    | 2,8 x               | 3,3 x               |
| Ratio des versements de distributions                   | Maintenir des distributions inférieures à 100 % des flux de trésorerie liés aux opérations         | 71,2 %              | 70,8 %              |

1. Le ratio de couverture du service de la dette au 31 décembre 2021 comprend des frais de remboursement anticipé du financement de 52 610 \$ (31 décembre 2020 – néant). Compte non tenu de ces frais de remboursement anticipé du financement, le ratio de couverture du service de la dette au 31 décembre 2021 serait de 2,9 x.

### Débentures non garanties de premier rang

Les exigences ci-dessous sont les exigences des clauses restrictives spécifiées dans la déclaration de fiducie relativement aux débentures non garanties. Les clauses restrictives sont calculées sur une base proportionnelle, conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux normes IFRS », à la page 15.

| Clause restrictive                                        | Seuil                                                                                                                            | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ratio de couverture des intérêts pro forma                | Maintenir un BALIA pro forma consolidé sur une période continue de 12 mois d'au moins 1,65 fois les charges d'intérêts pro forma | 3,5 x               | 3,2 x               |
| Test de couverture des actifs pro forma                   | Maintenir une dette nette consolidée sous la barre des 65 % des actifs nets totaux sur une base pro forma                        | 33,5 %              | 29,1 %              |
| Seuil de capitaux propres                                 | Maintenir les capitaux propres au-dessus du seuil de 300 000 \$                                                                  | 6 425 772           | 6 177 032           |
| Ratio des actifs nets ajustés totaux non grevés pro forma | Maintenir des actifs nets ajustés totaux non grevés pro forma à plus de 1,4 fois la dette non garantie consolidée                | 3,0 x               | 3,6 x               |

Au 31 décembre 2021, Allied respectait les modalités et les clauses restrictives des conventions régissant les facilités non garanties, l'emprunt à terme non garanti et les débentures non garanties.

Un certain nombre d'autres ratios financiers sont également surveillés par Allied, dont la dette nette exprimée en multiple du BALIA ajusté annualisé et le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts capitalisés et excluant les frais de remboursement anticipé du financement. Ces ratios sont présentés à la Partie I — Aperçu.

## CAPITAUX PROPRES

Le tableau ci-dessous présente le nombre de parts émises et en circulation et la valeur comptable connexe des capitaux propres pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020.

|                                                              | 31 décembre 2021 |              | 31 décembre 2020 |              |
|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                              | Parts            | Montant      | Parts            | Montant      |
| Parts au début de l'exercice                                 | 127 259 218      | 3 884 661 \$ | 122 838 799      | 3 725 472 \$ |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) | —                | (2 141)      | —                | (2 695)      |
| Régime d'options sur parts — options exercées                | 1 533            | 56           | 277 311          | 9 805        |
| Émission de parts (déduction faite des coûts)                | 477 100          | 20 079       | 4 143 108        | 152 079      |
| Parts à la fin de l'exercice                                 | 127 737 851      | 3 902 655 \$ | 127 259 218      | 3 884 661 \$ |

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a émis 477 100 parts dans le cadre du programme de placement au cours du marché, à un prix moyen pondéré de 44,07 \$ par part, pour un produit brut de 21 028 \$, et a engagé des commissions de 315 \$, ce qui donne un produit net de 20 713 \$. Les frais d'émission engagés dans le cadre du programme de placement au cours du marché se sont élevés à 634 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les commissions et les frais d'émission ont été déduits du produit brut et imputés aux capitaux propres.

Après le 31 décembre 2021, Allied a émis 211 800 parts dans le cadre du programme de placement au cours du marché, à un prix moyen pondéré de 44,02 \$ par part, pour un produit brut de 9 324 \$, et a engagé des commissions de 140 \$, ce qui donne un produit net de 9 184 \$.

Au 1<sup>er</sup> février 2022, 127 949 651 parts de fiducie et 1 726 381 options visant l'achat de parts avaient été émises et étaient en circulation.

Allied ne détient aucune part dans sa propre fiducie ni n'établit de réserve de parts aux fins d'émission en vertu d'options ou de contrats.

Le tableau ci-dessous représente le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

|                            | Trimestres clos les |                  | Exercices clos les |                  |
|----------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                            | 31 décembre 2021    | 31 décembre 2020 | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| De base                    | 127 441 142         | 127 256 661      | 127 305 384        | 124 427 715      |
| Régime d'options sur parts | 170 131             | 41 339           | 150 445            | 108 919          |
| Entièrement dilué          | 127 611 273         | 127 298 000      | 127 455 829        | 124 536 634      |

### Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 22 février 2021, Allied a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto (la « TSX ») de renouveler son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui donne droit à Allied de racheter jusqu'à 12 531 845 de ses parts en circulation, ce qui représente environ 10 % du flottant de ses parts au 11 février 2021. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a commencé le 24 février 2021 et elle prendra fin le 23 février 2022, ou si celle-ci survient plus tôt, à la date où Allied termine ses rachats aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Tous les rachats réalisés en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront faits sur un marché ouvert par l'entremise des installations de la TSX ou de systèmes de négociation parallèles au Canada, et ce, aux prix du marché au moment de l'achat. Toutes les parts qui seront rachetées seront annulées ou remises soit à des participants au régime de parts restreintes d'Allied, soit à des employés dans le cadre des programmes d'Allied à leur intention.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a racheté 58 923 parts pour 2 169 \$ à un prix moyen pondéré de 36,80 \$ par part dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, dont 58 260 parts ont été rachetées à des fins de remise aux participants en vertu du régime de parts restreintes d'Allied et 663 parts ont été rachetées à des fins d'attribution à des employés, en dehors du régime de parts restreintes d'Allied.

### **Régimes de rémunération**

Allied a adopté un régime d'options sur parts (le « régime d'options sur parts ») établi pour l'émission, de temps à autre, à la discrétion des fiduciaires, d'options d'achat de parts contre de la trésorerie. La participation au régime d'options sur parts est limitée à certains employés d'Allied. Le régime d'options sur parts est conforme aux exigences de la TSX. Le prix d'exercice d'une option attribuée devra être égal ou supérieur au cours de clôture des parts le jour précédant l'attribution de ces options. Les options peuvent avoir une durée maximale de dix ans. Les droits sur les options attribuées avant le 22 février 2017 sont acquis par tranches égales sur trois ans, et ceux sur les options attribuées ultérieurement, par tranches égales sur quatre ans à partir de la date d'attribution. Toutes les options sont réglées moyennant des parts. À compter de décembre 2021, plus aucune option ne sera attribuée dans le cadre du régime d'options sur parts.

Au 31 décembre 2021, Allied avait octroyé des options visant l'achat d'un nombre maximal de 1 726 381 parts en circulation, et les droits pour 842 672 d'entre elles avaient été acquis. Au 31 décembre 2020, Allied avait des options visant l'achat de 1 288 229 parts en circulation, et les droits pour 548 396 d'entre elles avaient été acquis.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a comptabilisé une charge au titre des paiements fondés sur des parts de 1 740 \$ dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global relativement au régime d'options sur parts (31 décembre 2020 – 1 988 \$).

En mars 2010, Allied a adopté un régime de parts restreintes (le « régime de parts restreintes »), par le biais duquel des parts restreintes (les « parts restreintes ») sont attribuées à certains employés clés et fiduciaires, et ce, à la discrétion du Conseil des fiduciaires. Les parts restreintes sont achetées sur le marché libre. Les employés et les fiduciaires qui bénéficient de ces parts restreintes ont un droit de vote et reçoivent les distributions à compter de la date d'attribution. Les droits liés aux parts restreintes octroyées aux employés sont généralement acquis à un rythme de un tiers à la fois aux trois anniversaires suivant la date d'attribution. Les droits liés aux parts restreintes octroyées aux fiduciaires ne faisant pas partie de la direction sont entièrement acquis. Que les droits soient acquis ou non, sans le consentement exprès du comité de la gouvernance et de la rémunération, les parts restreintes ne peuvent pas être vendues, grevées d'une hypothèque ou autrement cédées au cours des six années suivant la date d'attribution; toutefois, dans le cas d'un fiduciaire ne faisant pas partie de la direction, la date à laquelle les parts sont libérées sera automatiquement devancée et ramenée à la date à laquelle ledit fiduciaire cesse d'agir à titre de fiduciaire d'Allied. Le régime de parts restreintes présente des dispositions qui couvrent l'acquisition des droits liés aux parts ou les cas de déchéance des parts restreintes dont les droits ne sont pas acquis dans des fourchettes de temps précises dans le cas où un employé est licencié; en vertu de ces dispositions, le chef de la direction peut, à son gré, advenant certains cas où un employé est licencié, devancer la date à laquelle les parts restreintes sont libérées et les droits liés à ces parts sont acquis. Au 31 décembre 2021, Allied comptait 296 810 parts restreintes en circulation (31 décembre 2020 – 288 135).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a comptabilisé une charge au titre des paiements fondés sur des parts de 2 376 \$ dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global relativement au régime de parts restreintes (31 décembre 2020 – 2 804 \$).

En décembre 2021, Allied a adopté un régime de parts de fiducie restreintes et de parts de fiducie liées au rendement réglées en trésorerie (le « régime de parts de fiducie »), dans le cadre duquel elle peut attribuer à certains employés, à la discrétion du conseil, des parts de fiducie liées au rendement ou des parts de fiducie restreintes (collectivement, les « parts de fiducie en vertu du régime »). Les parts de fiducie en vertu du régime sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et de règlement, à des critères liés au rendement et à des facteurs d'ajustement qui sont déterminés par le conseil au moment de l'attribution, et donnent lieu à l'accumulation d'équivalents de distributions sous la forme de parts de fiducie en vertu du régime additionnelles. Le régime de parts de fiducie contient des dispositions qui couvrent l'acquisition des droits liés aux parts de fiducie en vertu du régime dont les droits ne sont pas acquis, ou leur déchéance, dans des fourchettes de temps précises dans le cas où un employé est licencié; en vertu de ces dispositions, le chef de la direction peut, à son gré, advenant certains cas où un employé est licencié, modifier les conditions d'acquisition des droits et de règlement des parts de fiducie en vertu du régime. Au 31 décembre 2021, il n'y avait aucune part du régime attribuée ou en circulation.

## DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Allied a pour objectif d'accroître les distributions aux porteurs de parts de façon prudente et à intervalles réguliers. Au cours des 12 premiers mois d'exploitation, Allied a versé régulièrement des distributions mensuelles de 1,10 \$ par part sur une base annualisée. La distribution augmente depuis lors comme l'illustre le tableau ci-dessous :

|                                         | Mars<br>2004 | Mars<br>2005 | Mars<br>2006 | Mars<br>2007 | Mars<br>2008 | Décembre<br>2012 | Décembre<br>2013 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Augmentation annualisée par part</b> | 0,04 \$      | 0,04 \$      | 0,04 \$      | 0,04 \$      | 0,06 \$      | 0,04 \$          | 0,05 \$          |
| <b>Pourcentage d'augmentation</b>       | 3,6 %        | 3,5 %        | 3,4 %        | 3,3 %        | 4,8 %        | 3,0 %            | 3,7 %            |
| <b>Distribution par part annualisée</b> | 1,14 \$      | 1,18 \$      | 1,22 \$      | 1,26 \$      | 1,32 \$      | 1,36 \$          | 1,41 \$          |

|                                         | Décembre<br>2014 | Décembre<br>2015 | Décembre<br>2016 | Décembre<br>2017 | Décembre<br>2018 | Janvier<br>2020 | Janvier<br>2021 | Janvier<br>2022 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Augmentation annualisée par part</b> | 0,05 \$          | 0,04 \$          | 0,03 \$          | 0,03 \$          | 0,04 \$          | 0,05 \$         | 0,05 \$         | 0,05 \$         |
| <b>Pourcentage d'augmentation</b>       | 3,5 %            | 2,7 %            | 2,0 %            | 2,0 %            | 2,6 %            | 3,1 %           | 3,0 %           | 2,9 %           |
| <b>Distribution par part annualisée</b> | 1,46 \$          | 1,50 \$          | 1,53 \$          | 1,56 \$          | 1,60 \$          | 1,65 \$         | 1,70 \$         | 1,75 \$         |

## Sources des distributions

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a déclaré des distributions de 54 225 \$ et 216 521 \$, respectivement (31 décembre 2020 – 52 493 \$ et 205 377 \$, respectivement).

|                                                                                                                                                                                                                                     | Trimestres clos les |                     | Exercices clos les  |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                     | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
| <b>Distributions déclarées</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>54 225 \$</b>    | 52 493 \$           | <b>216 521 \$</b>   | 205 377 \$          |
| <b>Bénéfice net</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>159 921 \$</b>   | 83 842 \$           | <b>443 151 \$</b>   | 500 729 \$          |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>                                                                                                                                                                    | <b>87 509 \$</b>    | 65 754 \$           | <b>241 114 \$</b>   | 356 257 \$          |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement<sup>1</sup></b>                                                        | <b>66 076 \$</b>    | 64 623 \$           | <b>266 517 \$</b>   | 248 003 \$          |
| <b>Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement<sup>1</sup></b>                              | <b>82,1 %</b>       | 81,2 %              | <b>81,2 %</b>       | 82,8 %              |
| Excédent du bénéfice net sur les distributions déclarées                                                                                                                                                                            | <b>105 696 \$</b>   | 31 349 \$           | <b>226 630 \$</b>   | 295 352 \$          |
| Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions déclarées                                                                                                                              | <b>33 284 \$</b>    | 13 261 \$           | <b>24 593 \$</b>    | 150 880 \$          |
| Excédent de la trésorerie fournie par les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement sur les distributions déclarées | <b>11 851 \$</b>    | 12 130 \$           | <b>49 996 \$</b>    | 42 626 \$           |

1. Il s'agit d'une mesure non conforme aux normes IFRS. Se reporter à la page 15.

Pour déterminer le montant des distributions à faire aux porteurs de parts, le Conseil des fiduciaires d'Allied tient compte de nombreux facteurs, y compris les dispositions de sa déclaration de fiducie, les conditions macro-économiques et sectorielles, la situation financière globale d'Allied, les exigences futures en capital, les clauses restrictives et le revenu imposable. Conformément à la politique de distribution, la direction et le Conseil des fiduciaires examinent régulièrement le taux des distributions d'Allied afin de s'assurer d'un bon niveau de distributions en trésorerie et autres qu'en trésorerie. La direction prévoit que les distributions déclarées continueront dans un avenir prévisible à varier par rapport au bénéfice net, car le bénéfice net comprend des ajustements de juste valeur et d'autres éléments hors trésorerie. Bien que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation soient généralement suffisants pour couvrir les exigences en matière de distribution, le calendrier des dépenses et les fluctuations saisonnières des éléments hors trésorerie du fonds de roulement peuvent entraîner un manque à gagner. Ces fluctuations saisonnières ou certaines variations à court terme seront financées, s'il y a lieu, par les facilités non garanties. À ce titre, les distributions en trésorerie ne constituent pas un rendement du capital, mais une distribution des flux de trésorerie durables provenant des activités d'exploitation. Selon les faits et les hypothèses, la direction ne prévoit pas que les distributions en trésorerie diminueront ou seront suspendues dans un avenir prévisible.

Le taux de distribution au 31 décembre 2021 s'élève à 1,70 \$ par part par année (31 décembre 2020 – 1,65 \$ par part par année).

## ENGAGEMENTS

Au 31 décembre 2021, Allied était liée par les engagements futurs suivants, excluant le montant détenu dans des placements mis en équivalence.

|                                                    | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dépenses d'investissement et acquisitions engagées | 473 779 \$       | 335 344 \$       |

Au 31 décembre 2021, des engagements de 354 \$ (31 décembre 2020 – 551 \$) étaient détenus dans des placements mis en équivalence.

Le tableau ci-dessus ne comprend pas les engagements d'Allied liés aux obligations locatives, lesquels sont présentés à la note 12 des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.



## **PARTIE VII — HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES**

### **Hypothèses et estimations comptables importantes**

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction pose des jugements et fasse des estimations lors de l'application des méthodes comptables d'Allied qui ont une incidence sur les montants présentés et les informations à fournir dans les états financiers consolidés et les notes annexes.

Les hypothèses et estimations comptables importantes sont présentées dans les états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et dans les notes annexes.

### **Principales méthodes comptables**

Les méthodes comptables et leurs modifications, le cas échéant, sont présentées dans les états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et dans les notes annexes.

## **PARTIE VIII — CONTRÔLES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES**

La direction tient à jour ses systèmes informatiques, ses procédures et ses contrôles pour fournir une assurance raisonnable que de l'information complète et fiable est communiquée au public en temps opportun. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer sous leur autorité immédiate, la conception et l'efficacité du fonctionnement des contrôles et des procédures de communication de l'information (tels qu'ils sont définis par le Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs) au 31 décembre 2021 et, à la lumière de cette évaluation, ont conclu que ces contrôles et procédures ont été conçus adéquatement et fonctionnent de manière efficace.

La direction est responsable de l'établissement de contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière pour fournir une assurance raisonnable que cette information est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément aux normes IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, sous leur autorité immédiate, l'efficacité des contrôles internes à l'égard de l'information financière d'Allied (tels qu'ils sont définis par le Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs) au 31 décembre 2021 à l'aide du guide Internal Control — Integrated Framework (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). Selon cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont déterminé que les contrôles internes à l'égard de l'information financière ont été conçus de manière adéquate et fonctionnent efficacement.

Au cours de la période close le 31 décembre 2021, aucun changement à la conception des contrôles internes à l'égard de l'information financière n'a été apporté qui a eu, ou aurait raisonnablement pu avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière d'Allied.

Il est à noter qu'un système de contrôle, aussi bien conçu et opérationnel soit-il, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les objectifs du système de contrôle sont atteints. En raison des limites inhérentes à tous les systèmes de contrôle, aucune évaluation des mesures ne peut garantir totalement que tous les problèmes de contrôle, y compris les cas de fraude, s'il y a lieu, ont été découverts. Ces limites inhérentes sont par exemple : i) le fait que les hypothèses et les jugements de la direction peuvent se révéler inexacts en raison de l'évolution des conditions et des circonstances; ii) l'incidence d'erreurs non détectées; et iii) le contournement des contrôles par la direction ou du fait d'actions non autorisées ou de la collusion entre deux personnes ou plus.

## **PARTIE IX — RISQUES ET INCERTITUDES**

Il existe certains facteurs de risque inhérents à l'investissement dans le secteur immobilier et à la propriété d'immeubles. Ces investissements demandent de fortes injections de capitaux, et leur réussite est tributaire du maintien des taux d'occupation et des rentrées de revenus locatifs qui produisent des rendements acceptables. Ces facteurs de réussite dépendent de la conjoncture économique dans son ensemble et des marchés de l'immobilier locaux, de la demande pour des locaux et de la concurrence exercée par d'autres immeubles disponibles.

Le portefeuille d'Allied est axé sur une catégorie particulière d'actifs au sein de sept grands marchés immobiliers urbains au Canada. Cet axe permet à la direction de tabler sur certaines économies d'échelle et sur des avantages concurrentiels qui ne seraient pas disponibles dans un autre milieu.

### **RISQUE LIÉ À LA COVID-19**

La pandémie actuelle de COVID-19 et les mesures restrictives gouvernementales visant à limiter ou à gérer son incidence pourraient avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied. Les gouvernements fédéral et provinciaux du Canada, ainsi que d'autres instances, ont mis en place diverses mesures afin d'atténuer la transmission du virus responsable de la COVID-19 et de ses variants — recommandations relatives à la distanciation physique, fermeture de commerces non essentiels, fixation d'un nombre maximum de personnes pouvant être présentes dans un espace clos, mise en quarantaine et interdiction de voyager, notamment —, dont certaines sont encore en vigueur. De nouvelles données sur l'efficacité des programmes de vaccination, l'apparition de nouveaux variants du virus et une éventuelle remontée du nombre de cas d'infection à la COVID-19 pourraient entraîner une modification de la nature et de l'étendue de ces mesures. Comme la situation entourant la COVID-19 change constamment, les prévisions internes révisées d'Allied sont assujetties à des incertitudes principalement liées au fait qu'il est impossible de prévoir la réaction des consommateurs face à la poursuite ou aux modifications des restrictions partout au Canada. En outre, Allied ne peut prévoir la portée et la gravité des perturbations économiques découlant de la pandémie mondiale.

La pandémie mondiale pourrait avoir des répercussions défavorables pour Allied, lesquelles comprennent, sans s'y limiter, une interruption de la continuité des activités, des perturbations et un accroissement des coûts des activités d'aménagement, des conditions de marché défavorables, ainsi que des menaces à la santé et à la sécurité des employés. Les utilisateurs d'Allied pourraient eux aussi devoir affronter des défis d'ordre commercial en raison de la pandémie du coronavirus, ce qui pourrait se répercuter négativement sur leurs activités et leur capacité à payer les loyers en vertu de leurs baux. Allied a accordé des reports de loyer à certains utilisateurs. Il n'y a aucune garantie que les loyers reportés seront perçus conformément aux ententes de report conclues, ou qu'ils seront simplement perçus. Toute incapacité à percevoir les loyers en temps opportun, ou à tout simplement les percevoir, pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités et les résultats financiers d'Allied.

Allied est partie à divers partenariats conclus avec différentes entités. Advenant le cas où les activités de ces partenariats ne seraient pas menées à bonne fin tel qu'il était prévu, ou que ces partenariats ne s'acquitteraient pas de leurs obligations financières en raison, en totalité ou en partie, de facteurs liés à la COVID-19, Allied sera exposée à des risques connexes. Allied a atténué ces risques en négociant des droits contractuels liés aux cas de défaillance, en concluant des ententes avec des partenaires qui sont stables financièrement, et en collaborant avec des partenaires qui ont dans le passé mené à bon terme leurs projets d'aménagement.

Certains des matériaux et des produits utilisés dans le cadre des travaux visant les immeubles en voie d'aménagement d'Allied proviennent de tiers fournisseurs et de fabricants établis en Chine et dans d'autres pays. La pandémie de COVID-19 a entraîné la fermeture prolongée de certaines entreprises aux quatre coins de la planète, situation qui pourrait se traduire par des perturbations ou des retards liés à l'approvisionnement en matériaux et en produits requis, y compris des perturbations découlant de la fermeture temporaire des installations de tiers fournisseurs et de fabricants et des interruptions de

l'approvisionnement en produits. Toute perturbation touchant les fournisseurs d'Allied et les fabricants à façon pourrait se répercuter sur l'aménagement prévu des immeubles en voie d'aménagement d'Allied et les calendriers connexes.

La durée des perturbations des activités et l'incidence financière connexe de la COVID-19 ne peuvent être raisonnablement estimées pour l'instant, pas plus qu'Allied ne peut prédire comment les consommateurs et les utilisateurs réagiront pendant que les mesures restrictives se poursuivent ou pendant la transition vers une économie entièrement rouverte. En réponse à la pandémie, Allied a élaboré et mis en œuvre un plan visant à surveiller et à atténuer les risques auxquels sont exposés ses employés, ses utilisateurs et ses activités. Le plan d'Allied en réaction à la pandémie est fondé sur les directives des autorités locales de santé publique et des gouvernements de chacun de ses marchés. Allied continue à surveiller de près les activités d'exploitation et elle pourrait prendre d'autres mesures en accord avec les directives des gouvernements et des autorités de santé publique, ou dans l'intérêt de ses employés, des utilisateurs, des fournisseurs et des autres parties prenantes, au besoin.

Cependant, aucun plan de ce genre ne peut éliminer les risques associés à des événements de cette envergure, et la plupart des répercussions découleront de facteurs sur lesquels Allied n'exerce aucun contrôle. Rien ne garantit que les mesures prises jusqu'à présent élimineront le risque que des perturbations touchent les activités commerciales et les activités d'aménagement d'Allied, et rien ne garantit que les utilisateurs d'Allied pourront maintenir leurs activités commerciales et continuer à payer le montant intégral de leurs loyers au moment opportun, ou à simplement payer leurs loyers. De tels événements pourraient avoir une incidence défavorable significative sur les activités et la réputation d'Allied, de même que sur sa situation financière, y compris la juste valeur des immeubles d'Allied.

La pandémie mondiale a provoqué un ralentissement économique et une volatilité accrue sur les marchés financiers, ce qui a nui au prix du marché des titres de capitaux propres d'Allied. Les gouvernements et les banques centrales ont réagi par des interventions monétaires et budgétaires destinées à stabiliser les conditions économiques. Toutefois, on ignore actuellement l'effet qu'auront ces interventions sur les marchés des titres de créance et des titres de participation ou l'économie en général. Bien que la durée de la COVID-19 et ses répercussions sur l'économie mondiale demeurent incertaines, les perturbations causées par la COVID-19 peuvent avoir une incidence négative importante sur les utilisateurs d'Allied, sur les marchés des titres de créance et des titres de participation ainsi que sur les activités et les résultats financiers d'Allied. Elles pourraient également avoir une incidence sur les notations actuelles, le rendement total et les distributions d'Allied. Même après la fin de la pandémie de COVID-19, Allied pourrait subir des répercussions défavorables significatives sur ses activités en raison de l'économie mondiale et des répercussions persistantes sur les employés, les fournisseurs, les fournisseurs de services tiers et les utilisateurs d'Allied.

## **RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT ET AU TAUX D'INTÉRÊT**

Allied est soumise aux risques associés au financement par emprunt. La disponibilité d'instruments d'emprunt pour refinancer ses emprunts actuels et venant à échéance, ainsi que les frais liés au service de ces dettes influenceront sur la réussite d'Allied. Afin de minimiser les risques associés au financement par emprunt, Allied tente de refinancer les emprunts venant à échéance au moyen d'emprunts à long terme à taux fixe et d'échelonner les échéances de ces emprunts. Se reporter à la page 61 pour obtenir le calendrier actuel des échéances de la dette d'Allied.

Les taux d'intérêt sur la dette se situent entre 1,73 % et 4,30 %, avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,94 %. La durée moyenne pondérée de nos emprunts (à l'exclusion des emprunts à la construction et des facilités non garanties) est de 6,7 ans. Se reporter aux notes 11 b) et 11 c) des états financiers consolidés pour plus de détails.

Allied est également soumise aux risques associés au financement par titres de capitaux propres. La capacité d'accéder au marché des capitaux à des moments opportuns et à un coût raisonnable aura une incidence sur la réussite d'Allied. Afin d'atténuer les risques liés au financement par titres de capitaux

propres, Allied entretient des relations serrées avec les investisseurs de détail et institutionnels à l'échelle mondiale et cherche à déterminer le coût des titres de capitaux propres tout en établissant clairement l'emploi du produit.

## **RISQUE LIÉ AU CRÉDIT**

Allied est assujettie à un risque lié au crédit découlant de la possibilité que les utilisateurs ne soient pas en mesure de régler leurs obligations locatives. Allied s'efforce d'atténuer ce risque en maintenant un assortiment diversifié d'utilisateurs et en limitant sa dépendance envers un utilisateur en particulier. L'exposition d'Allied aux dix principaux utilisateurs correspond à 19,9 % des produits bruts, et la qualité du crédit de nos dix principaux utilisateurs continue de s'améliorer.

Étant donné qu'Allied a investi dans des emprunts hypothécaires afin de faciliter les acquisitions, d'autres risques liés au crédit surviennent en cas de défaut de remboursement des hypothèques par les emprunteurs. Les placements hypothécaires d'Allied sont habituellement subordonnés aux emprunts hypothécaires ou aux charges prioritaires. Les activités de financement d'Allied ne se traduisent pas toutes par des acquisitions. Au 31 décembre 2021, Allied avait comptabilisé 367 579 \$ au titre des prêts, dont la majorité est prêtée à des sociétés liées d'une même société fermée. Si une importante correction du marché de l'immobilier commercial survenait, la juste valeur de marché d'un bien immobilier sous-jacent pourrait ne pas suffire à garantir un placement hypothécaire. Allied atténue ce risque en obtenant des garanties d'entreprise ou des hypothèques enregistrées.

## **RISQUE LIÉ AU ROULEMENT DES BAUX**

Allied est assujettie au risque lié au roulement des baux. Ce risque résulte de la possibilité qu'Allied puisse éprouver de la difficulté à renouveler ou à remplacer les baux des utilisateurs qui occupent des superficies visées par des baux venant à expiration. Allied s'efforce d'échelonner le calendrier des expirations afin de ne pas avoir à gérer un nombre trop élevé de baux venant à expiration au cours d'une même année. Se reporter à la page 38 pour obtenir l'échéancier actuel des contrats de location d'Allied.

Pour évaluer le risque lié aux roulements des baux, il est utile de déterminer la sensibilité d'Allied à un recul du taux d'occupation. Pour chaque baisse de 100 points de base du taux d'occupation au taux de location moyen par pied carré sur un exercice complet, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés annuels d'Allied, compte non tenu des éléments liés aux unités de copropriété et des frais de remboursement anticipé du financement, diminueraient d'environ 5 737 \$ (environ 0,045 \$ par part). Le recul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété et les frais de remboursement anticipé du financement par part serait plus prononcé si la baisse du taux d'occupation touchait l'espace loué à un taux supérieur au taux locatif moyen au pied carré et moins prononcé si la baisse du taux d'occupation concernait l'espace loué à un taux inférieur au taux locatif moyen au pied carré.

## **RISQUE LIÉ À L'ENVIRONNEMENT ET AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

En tant que propriétaire de biens immobiliers, Allied est tenue de respecter diverses lois fédérales, provinciales et municipales qui portent sur des questions environnementales. Ces lois prévoient qu'Allied pourrait être responsable du coût d'enlèvement de certaines substances dangereuses et du coût de l'assainissement de certains emplacements contaminés. Si elle n'enlève pas ces substances ou si elle ne décontamine pas ces sites, Allied pourrait avoir du mal à vendre ses immeubles ou à emprunter des fonds en offrant ses immeubles en garantie et pourrait même faire face à des réclamations à son encontre. À ce jour, rien n'indique que des violations importantes des lois environnementales ont été constatées dans les immeubles appartenant à Allied. De plus, rien n'indique que des enquêtes sont menées ou des menaces d'enquêtes ont été entendues par les autorités compétentes en la matière concernant de prétendues violations des lois sur la protection de l'environnement dans les immeubles appartenant à Allied ou qu'il existe des réclamations ou des menaces de réclamation à notre encontre relativement aux conditions environnementales dans l'un ou l'autre de nos immeubles.

Allied engagera les dépenses d'investissement et d'exploitation requises pour se conformer aux lois et à la réglementation environnementales. Bien qu'il ne puisse y avoir aucune garantie à cet égard, Allied ne croit pas que les coûts liés aux questions environnementales auront une incidence négative significative sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation. Toutefois, les lois et la réglementation environnementales peuvent changer, de telle sorte qu'Allied pourrait être assujettie à des lois et à des règlements plus stricts à l'avenir. Le respect de lois et de règlements environnementaux plus stricts pourrait avoir un effet négatif sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied. Conformément à la politique opérationnelle d'Allied, un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté doit réaliser une évaluation environnementale de site de phase I avant qu'Allied puisse acquérir un immeuble. Des évaluations environnementales de site de phase I ont été effectuées pour tous les immeubles que possède Allied.

Les catastrophes naturelles et les conditions météorologiques extrêmes, comme les inondations, les blizzards et la hausse des températures, peuvent endommager les immeubles. L'étendue des dommages et l'importance des pertes d'exploitation subies par Allied découlant de ces événements dépendent de la gravité de l'événement en question et du niveau de risque global dans la région touchée. Allied est également exposée à des risques liés aux rigueurs de l'hiver, ce qui se traduit notamment par davantage de travaux d'entretien et de réparation dans ses immeubles. De plus, les changements climatiques, qui sont susceptibles de modifier les régimes climatiques, pourraient avoir une incidence sur les activités d'Allied en faisant augmenter le coût des assurances de biens ou de l'énergie pour les immeubles. Par conséquent, les catastrophes naturelles, les conditions météorologiques extrêmes et les changements climatiques pourraient mener à une hausse des coûts et à une diminution des flux de trésorerie d'Allied.

## **RISQUE LIÉ À L'AMÉNAGEMENT**

En tant que propriétaire d'immeubles en voie d'aménagement, Allied est exposée à des risques liés à l'aménagement, tels que des retards de construction, des dépassements de coûts et le défaut des utilisateurs de prendre possession des lieux et de payer le loyer conformément aux conditions du bail. Pour tous les immeubles en voie d'aménagement, Allied doit assumer des coûts d'aménagement avant de réaliser des revenus locatifs stables. Dans le cas de l'aménagement des terrains auxiliaires ou excédentaires, ces risques sont gérés, dans la plupart des cas, en ne commençant pas les travaux de construction avant d'avoir atteint un niveau satisfaisant de prélocation. Dans l'ensemble, ces risques sont gérés en vertu de la déclaration de fiducie d'Allied, qui stipule que le coût d'aménagement ne peut pas être supérieur à 15 % de sa valeur comptable brute.

## **RISQUE LIÉ À L'IMPÔT**

Le 22 juin 2007, de nouvelles règles relatives aux fiducies et sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD ») ont été instaurées, ce qui a modifié la manière dont certaines fiducies sont imposées. Certaines distributions attribuables à une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul du bénéfice imposable de l'EIPD, et l'EIPD sera imposée sur ces distributions à un taux équivalent au taux d'imposition général des sociétés canadiennes. Les fiducies qui satisfont aux critères d'exonération des fiducies de placement immobilier ne sont pas assujetties à ces règles. Pour déterminer avec certitude si Allied est admissible à l'exonération des fiducies de placement immobilier au cours d'une année d'imposition précise, nous devons attendre la fin de cette année d'imposition. Les critères relatifs aux actifs doivent être respectés en tout temps au cours de l'année d'imposition, tandis que les critères relatifs au revenu doivent être respectés à la fin de l'année d'imposition. Malgré l'incertitude entourant l'interprétation des dispositions concernant l'exonération des fiducies de placement immobilier et l'application des règles relatives aux EIPD, Allied prévoit être admissible à cette exonération.

Dans le cas contraire, si les règles relatives aux EIPD devaient s'appliquer à Allied, l'incidence pour les porteurs de parts dépendrait de la situation de chaque porteur de parts et, entre autres choses, du montant du revenu distribué qu'Allied ne pourrait pas déduire du calcul de son bénéfice pour un exercice donné et des parts des distributions qui constitueraient des « gains hors portefeuille », des autres revenus et des remboursements de capital.

## **RISQUE LIÉ AUX PARTENARIATS**

Allied a conclu différents accords de coentreprise et de partenariat avec différentes entités. Allied encourt un risque si ces coentreprises et partenariats ne donnent pas les résultats convenus ou manquent à leurs obligations financières. Allied réduit ce risque en cherchant à négocier des droits contractuels en cas de défaut, en concluant des ententes avec des partenaires financiers stables et en travaillant avec des partenaires qui ont déjà mené à terme des projets d'aménagement.

## **RISQUE LIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ**

L'exploitation efficace des activités d'Allied dépend de ses logiciels et de son matériel relatifs à ses systèmes informatiques. Les systèmes informatiques sont vulnérables aux cyberincidents. On entend par cyberincident tout événement négatif significatif qui met en péril la confidentialité, l'intégrité ou l'accessibilité des ressources informatiques d'Allied. Un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel qui comprend, sans toutefois s'y limiter, des logiciels malveillants, des tentatives visant à obtenir un accès non autorisé à des données ou à des systèmes informatiques, et d'autres infractions à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations de systèmes essentiels, la diffusion non autorisée de renseignements confidentiels ou protégés ou la corruption de données. On compte, parmi les risques principaux pouvant se matérialiser en conséquence directe de la survenance d'un cyberincident, les risques d'interruption des activités, de préjudice à la réputation d'Allied, de préjudice à ses relations commerciales avec ses utilisateurs ainsi que de divulgation de renseignements confidentiels, notamment des renseignements permettant d'identifier une personne, une possible responsabilité envers des tiers, la perte de revenus, un contrôle réglementaire accru et des amendes, ainsi que des litiges et d'autres coûts et dépenses. Allied procède régulièrement à des évaluations internes et externes de sa posture de sécurité de l'information, qui comprennent notamment un test annuel d'intrusion par des tiers et une évaluation continue par un tiers de son empreinte technologique. Allied a adopté la norme ISO 27001:2013 comme cadre directeur de son portefeuille et a obtenu une certification ISO 27001 et un rapport d'audit SOC 2 de type 2 pour son portefeuille de centres de données urbains. En ce qui concerne les renseignements conservés ou traités par des tiers, Allied effectue un contrôle diligent avant de travailler avec eux et a recours à des moyens contractuels pour assurer le respect des normes qu'elle a établies. Les employés d'Allied suivent tous les quatre mois une formation en sécurité de l'information, et un audit externe des contrôles généraux relatifs aux technologies de l'information est effectué chaque année. Par ailleurs, Allied surveille et évalue les risques entourant les pratiques de cueillette, d'utilisation, de stockage, de protection et de conservation/destruction des données personnelles. Allied souscrit en outre une assurance qui couvre le risque lié à la sécurité de l'information. Depuis l'établissement d'Allied, ses systèmes n'ont subi aucune intrusion qui pourrait donner lieu à une atteinte à la protection des données. Ces mesures, tout comme une meilleure sensibilisation d'Allied vis-à-vis du risque d'un cyberincident, ne garantissent pas l'absence d'incidence négative sur ses résultats financiers si un tel incident devait se produire.

## **RISQUE LIÉ AU SECTEUR IMMOBILIER**

Allied est assujettie aux risques habituels liés à la propriété de biens immobiliers. Allied cherche à atténuer ces risques en demeurant au fait des meilleures pratiques, des tendances et des modifications législatives et des variations démographiques sur les marchés immobiliers commerciaux au sein desquels elle exerce ses activités. En outre, Allied s'efforce d'atténuer ces risques en misant sur l'exécution des stratégies.

## PARTIE X — TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS

|                                                    | Espaces de travail urbains |                         |                                |                  |                              |                                          |                         |                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| 31 décembre 2021                                   | Locaux pour bureaux SLB    | Commerces de détail SLB | Centres de données urbains SLB | SLB totale       | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
| Immeubles                                          |                            |                         |                                |                  |                              |                                          |                         |                  |
| 28 Atlantic                                        | 10 065                     | —                       | —                              | 10 065           |                              | —                                        | 10 065                  | 100,0 %          |
| 32 Atlantic                                        | 50 434                     | —                       | —                              | 50 434           |                              | —                                        | 50 434                  | 100,0 %          |
| 47 Jefferson                                       | 6 884                      | —                       | —                              | 6 884            |                              | —                                        | 6 884                   | 100,0 %          |
| 64 Jefferson                                       | 78 820                     | —                       | —                              | 78 820           |                              | —                                        | 78 820                  | 100,0 %          |
| 905 King W                                         | 51 262                     | 1 400                   | —                              | 52 662           |                              | —                                        | 52 662                  | 100,0 %          |
| College et Manning – 559-563 College <sup>1</sup>  | 24 627                     | 2 634                   | —                              | 27 261           |                              | —                                        | 27 261                  | 100,0 %          |
| College et Palmerston – 491 College <sup>1</sup>   | 8 863                      | 3 717                   | —                              | 12 580           |                              | —                                        | 12 580                  | 100,0 %          |
| The Castle – 135 Liberty                           | 55 152                     | —                       | —                              | 55 152           |                              | —                                        | 55 152                  | 100,0 %          |
| The Castle – 41 Fraser                             | 14 857                     | —                       | —                              | 14 857           |                              | —                                        | 14 857                  | 100,0 %          |
| The Castle – 47 Fraser                             | 7 468                      | 3 480                   | —                              | 10 948           |                              | —                                        | 10 948                  | 100,0 %          |
| The Castle – 49 Fraser                             | 17 472                     | —                       | —                              | 17 472           |                              | 6 870                                    | 10 602                  | 60,9 %           |
| The Castle – 53 Fraser                             | 78 797                     | —                       | —                              | 78 797           |                              | —                                        | 78 797                  | 100,0 %          |
| The Castle – 8 Pardee                              | —                          | 2 681                   | —                              | 2 681            |                              | —                                        | 2 681                   | 100,0 %          |
| <b>King West</b>                                   | <b>404 701</b>             | <b>13 912</b>           | <b>—</b>                       | <b>418 613</b>   | <b>2,9 %</b>                 | <b>6 870</b>                             | <b>411 743</b>          | <b>98,4 %</b>    |
| 12 Brant                                           | —                          | 11 936                  | —                              | 11 936           |                              | —                                        | 11 936                  | 100,0 %          |
| 141 Bathurst                                       | 10 101                     | —                       | —                              | 10 101           |                              | 1 718                                    | 8 383                   | 83,0 %           |
| 183 Bathurst                                       | 24 136                     | 5 643                   | —                              | 29 779           |                              | 13 924                                   | 15 855                  | 53,2 %           |
| 241 Spadina                                        | 24 833                     | 6 046                   | —                              | 30 879           |                              | —                                        | 30 879                  | 100,0 %          |
| 379 Adelaide W                                     | 38 560                     | 3 045                   | —                              | 41 605           |                              | 23 676                                   | 17 929                  | 43,1 %           |
| 383 Adelaide W                                     | 4 515                      | —                       | —                              | 4 515            |                              | 2 382                                    | 2 133                   | 47,2 %           |
| 387 Adelaide W                                     | 6 500                      | —                       | —                              | 6 500            |                              | —                                        | 6 500                   | 100,0 %          |
| 420 Wellington W                                   | 31 221                     | 3 163                   | —                              | 34 384           |                              | —                                        | 34 384                  | 100,0 %          |
| 425 Adelaide W                                     | 72 404                     | 2 858                   | —                              | 75 262           |                              | 6 723                                    | 68 539                  | 91,1 %           |
| 425-439 King W                                     | 66 486                     | 23 497                  | —                              | 89 983           |                              | —                                        | 89 983                  | 100,0 %          |
| 432 Wellington Street W                            | —                          | 8 997                   | —                              | 8 997            |                              | —                                        | 8 997                   | 100,0 %          |
| 441-443 King W                                     | 6 377                      | 2 904                   | —                              | 9 281            |                              | —                                        | 9 281                   | 100,0 %          |
| 445-455 King W                                     | 31 523                     | 16 342                  | —                              | 47 865           |                              | —                                        | 47 865                  | 100,0 %          |
| 460 King W                                         | 10 144                     | 4 285                   | —                              | 14 429           |                              | —                                        | 14 429                  | 100,0 %          |
| 461 King W                                         | 38 689                     | 35 833                  | —                              | 74 522           |                              | —                                        | 74 522                  | 100,0 %          |
| 468 King W                                         | 63 121                     | —                       | —                              | 63 121           |                              | —                                        | 63 121                  | 100,0 %          |
| 469 King W                                         | 61 618                     | 12 273                  | —                              | 73 891           |                              | —                                        | 73 891                  | 100,0 %          |
| 478 King W <sup>2</sup>                            | —                          | 8 701                   | —                              | 8 701            |                              | —                                        | 8 701                   | 100,0 %          |
| 485 King W                                         | 12 339                     | —                       | —                              | 12 339           |                              | —                                        | 12 339                  | 100,0 %          |
| 500 King W                                         | 44 130                     | 21 598                  | —                              | 65 728           |                              | —                                        | 65 728                  | 100,0 %          |
| 522 King W                                         | 28 850                     | 21 863                  | —                              | 50 713           |                              | —                                        | 50 713                  | 100,0 %          |
| 552-560 King W                                     | 6 784                      | 17 395                  | —                              | 24 179           |                              | —                                        | 24 179                  | 100,0 %          |
| 555 Richmond W                                     | 296 038                    | 1 850                   | —                              | 297 888          |                              | 35 661                                   | 262 227                 | 88,0 %           |
| 579 Richmond W                                     | 26 818                     | —                       | —                              | 26 818           |                              | 3 459                                    | 23 359                  | 87,1 %           |
| 64 Spadina                                         | —                          | 5 297                   | —                              | 5 297            |                              | —                                        | 5 297                   | 100,0 %          |
| 662 King W                                         | 33 731                     | —                       | —                              | 33 731           |                              | 2 703                                    | 31 028                  | 92,0 %           |
| 668 King W                                         | —                          | 6 934                   | —                              | 6 934            |                              | —                                        | 6 934                   | 100,0 %          |
| 80-82 Spadina                                      | 60 048                     | 16 009                  | —                              | 76 057           |                              | —                                        | 76 057                  | 100,0 %          |
| 96 Spadina                                         | 78 913                     | 8 240                   | —                              | 87 153           |                              | 4 122                                    | 83 031                  | 95,3 %           |
| King Portland Centre – 602-606 King W <sup>1</sup> | 19 208                     | 6 364                   | —                              | 25 572           |                              | —                                        | 25 572                  | 100,0 %          |
| King Portland Centre – 620 King W <sup>1</sup>     | 127 658                    | 9 170                   | —                              | 136 828          |                              | —                                        | 136 828                 | 100,0 %          |
| King Portland Centre – 642 King W <sup>1</sup>     | 7 370                      | 5 365                   | —                              | 12 735           |                              | —                                        | 12 735                  | 100,0 %          |
| <b>King West Central</b>                           | <b>1 232 115</b>           | <b>265 608</b>          | <b>—</b>                       | <b>1 497 723</b> | <b>10,5 %</b>                | <b>94 368</b>                            | <b>1 403 355</b>        | <b>93,7 %</b>    |
| 116 Simcoe                                         | 15 461                     | —                       | —                              | 15 461           |                              | 3 973                                    | 11 488                  | 74,3 %           |
| 117 et 119 John                                    | —                          | 7 562                   | —                              | 7 562            |                              | —                                        | 7 562                   | 100,0 %          |
| 125 John                                           | 2 171                      | 798                     | —                              | 2 969            |                              | —                                        | 2 969                   | 100,0 %          |
| 179 John                                           | 70 923                     | —                       | —                              | 70 923           |                              | —                                        | 70 923                  | 100,0 %          |
| 180 John                                           | 45 631                     | —                       | —                              | 45 631           |                              | —                                        | 45 631                  | 100,0 %          |



|                                    | Espaces de travail urbains |                         |                                |                  |                              |                                          |                         |                  |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| 31 décembre 2021                   | Locaux pour bureaux SLB    | Commerces de détail SLB | Centres de données urbains SLB | SLB totale       | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
| <b>Immeubles</b>                   |                            |                         |                                |                  |                              |                                          |                         |                  |
| 185 Spadina                        | 55 213                     | —                       | —                              | 55 213           |                              | —                                        | 55 213                  | 100,0 %          |
| 200 Adelaide W                     | 26 614                     | —                       | —                              | 26 614           |                              | 1 441                                    | 25 173                  | 94,6 %           |
| 208-210 Adelaide W                 | 11 477                     | —                       | —                              | 11 477           |                              | 1 854                                    | 9 623                   | 83,9 %           |
| 217-225 Richmond W                 | 31 122                     | 21 670                  | —                              | 52 792           |                              | 8 737                                    | 44 055                  | 83,5 %           |
| 257 Adelaide W                     | 42 763                     | —                       | —                              | 42 763           |                              | —                                        | 42 763                  | 100,0 %          |
| 312 Adelaide W                     | 62 420                     | 5 584                   | —                              | 68 004           |                              | 25 834                                   | 42 170                  | 62,0 %           |
| 331-333 Adelaide W                 | 19 048                     | 3 725                   | —                              | 22 773           |                              | —                                        | 22 773                  | 100,0 %          |
| 358-360 Adelaide W                 | 50 786                     | —                       | —                              | 50 786           |                              | 8 575                                    | 42 211                  | 83,1 %           |
| 388 King W                         | 20 275                     | 19 040                  | —                              | 39 315           |                              | 13 741                                   | 25 574                  | 65,1 %           |
| 82 Peter                           | 40 069                     | 6 846                   | —                              | 46 915           |                              | —                                        | 46 915                  | 100,0 %          |
| 99 Spadina                         | 51 058                     | —                       | —                              | 51 058           |                              | —                                        | 51 058                  | 100,0 %          |
| QRC West – 134 Peter, Phase I      | 298 782                    | 8 213                   | —                              | 306 995          |                              | —                                        | 306 995                 | 100,0 %          |
| QRC West – 364 Richmond W, Phase I | 38 279                     | —                       | —                              | 38 279           |                              | —                                        | 38 279                  | 100,0 %          |
| Union Centre                       | 41 787                     | —                       | —                              | 41 787           |                              | 4 952                                    | 36 835                  | 88,2 %           |
| <b>Quartier du divertissement</b>  | <b>923 879</b>             | <b>73 438</b>           | <b>—</b>                       | <b>997 317</b>   | <b>7,0 %</b>                 | <b>69 107</b>                            | <b>928 210</b>          | <b>93,1 %</b>    |
| 193 Yonge                          | 34 349                     | 16 898                  | —                              | 51 247           |                              | —                                        | 51 247                  | 100,0 %          |
| <b>Centre-ville</b>                | <b>34 349</b>              | <b>16 898</b>           | <b>—</b>                       | <b>51 247</b>    | <b>0,4 %</b>                 | <b>—</b>                                 | <b>51 247</b>           | <b>100,0 %</b>   |
| 106 Front E                        | 24 123                     | 10 554                  | —                              | 34 677           |                              | 3 397                                    | 31 280                  | 90,2 %           |
| 184 Front E                        | 84 116                     | 4 829                   | —                              | 88 945           |                              | —                                        | 88 945                  | 100,0 %          |
| 35-39 Front E                      | 34 653                     | 13 822                  | —                              | 48 475           |                              | —                                        | 48 475                  | 100,0 %          |
| 36-40 Wellington E                 | 15 494                     | 9 993                   | —                              | 25 487           |                              | 4 055                                    | 21 432                  | 84,1 %           |
| 41-45 Front E                      | 20 958                     | 14 239                  | —                              | 35 197           |                              | —                                        | 35 197                  | 100,0 %          |
| 45-55 Colborne                     | 30 622                     | 13 288                  | —                              | 43 910           |                              | 8 716                                    | 35 194                  | 80,2 %           |
| 47 Front E                         | 9 068                      | 4 337                   | —                              | 13 405           |                              | —                                        | 13 405                  | 100,0 %          |
| 49 Front E                         | 9 482                      | 10 435                  | —                              | 19 917           |                              | 1 813                                    | 18 104                  | 90,9 %           |
| 50 Wellington E                    | 22 112                     | 12 454                  | —                              | 34 566           |                              | —                                        | 34 566                  | 100,0 %          |
| 54 Esplanade                       | —                          | 9 038                   | —                              | 9 038            |                              | —                                        | 9 038                   | 100,0 %          |
| 56 Esplanade                       | 59 270                     | 22 137                  | —                              | 81 407           |                              | 10 108                                   | 71 299                  | 87,6 %           |
| 60 Adelaide E                      | 106 193                    | 4 608                   | —                              | 110 801          |                              | —                                        | 110 801                 | 100,0 %          |
| 65 Front E                         | 14 899                     | 5 922                   | —                              | 20 821           |                              | 3 865                                    | 16 956                  | 81,4 %           |
| 70 Esplanade                       | 19 590                     | 6 109                   | —                              | 25 699           |                              | —                                        | 25 699                  | 100,0 %          |
| <b>St. Lawrence Market</b>         | <b>450 580</b>             | <b>141 765</b>          | <b>—</b>                       | <b>592 345</b>   | <b>4,2 %</b>                 | <b>31 954</b>                            | <b>560 391</b>          | <b>94,6 %</b>    |
| 135-137 George                     | 2 399                      | —                       | —                              | 2 399            |                              | —                                        | 2 399                   | 100,0 %          |
| 139 George                         | 1 545                      | —                       | —                              | 1 545            |                              | 1 545                                    | —                       | — %              |
| 204-214 King E                     | 115 087                    | 13 837                  | —                              | 128 924          |                              | —                                        | 128 924                 | 100,0 %          |
| 230 Richmond E                     | 73 542                     | —                       | —                              | 73 542           |                              | —                                        | 73 542                  | 100,0 %          |
| 252-264 Adelaide E                 | 44 537                     | 2 582                   | —                              | 47 119           |                              | 13 550                                   | 33 569                  | 71,2 %           |
| 489 Queen E                        | 31 737                     | —                       | —                              | 31 737           |                              | 2 159                                    | 29 578                  | 93,2 %           |
| 70 Richmond E                      | 34 469                     | —                       | —                              | 34 469           |                              | —                                        | 34 469                  | 100,0 %          |
| Dominion Square – 468 Queen N      | 30 383                     | 3 523                   | —                              | 33 906           |                              | —                                        | 33 906                  | 100,0 %          |
| Dominion Square – 468 Queen S      | 34 313                     | 9 091                   | —                              | 43 404           |                              | —                                        | 43 404                  | 100,0 %          |
| Dominion Square – 478-496 Queen    | 6 552                      | 33 526                  | —                              | 40 078           |                              | —                                        | 40 078                  | 100,0 %          |
| QRC East – 111 Queen E             | 190 697                    | 20 733                  | —                              | 211 430          |                              | 3 032                                    | 208 398                 | 98,6 %           |
| QRC South – 100 Lombard            | 44 671                     | —                       | —                              | 44 671           |                              | 7 077                                    | 37 594                  | 84,2 %           |
| <b>Queen Richmond</b>              | <b>609 932</b>             | <b>83 292</b>           | <b>—</b>                       | <b>693 224</b>   | <b>4,9 %</b>                 | <b>27 363</b>                            | <b>665 861</b>          | <b>96,1 %</b>    |
| <b>Toronto</b>                     | <b>3 655 556</b>           | <b>594 913</b>          | <b>—</b>                       | <b>4 250 469</b> | <b>29,9 %</b>                | <b>229 662</b>                           | <b>4 020 807</b>        | <b>94,6 %</b>    |
| 189-195 Joseph                     | 26 462                     | —                       | —                              | 26 462           |                              | —                                        | 26 462                  | 100,0 %          |
| 25 Breithaupt <sup>3</sup>         | 46 845                     | —                       | —                              | 46 845           |                              | —                                        | 46 845                  | 100,0 %          |
| 51 Breithaupt <sup>3</sup>         | 66 355                     | —                       | —                              | 66 355           |                              | —                                        | 66 355                  | 100,0 %          |
| 72 Victoria                        | 90 010                     | —                       | —                              | 90 010           |                              | 2 056                                    | 87 954                  | 97,7 %           |
| The Tannery – 151 Charles W        | 306 813                    | 25 810                  | —                              | 332 623          |                              | 15 271                                   | 317 352                 | 95,4 %           |

|                                                              | Espaces de travail urbains |                         |                                |                  |                              |                                          |                         |                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| 31 décembre 2021                                             | Locaux pour bureaux SLB    | Commerces de détail SLB | Centres de données urbains SLB | SLB totale       | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
| Immeubles                                                    |                            |                         |                                |                  |                              |                                          |                         |                  |
| <b>Kitchener</b>                                             | <b>536 485</b>             | <b>25 810</b>           | <b>—</b>                       | <b>562 295</b>   | <b>4,0 %</b>                 | <b>17 327</b>                            | <b>544 968</b>          | <b>96,9 %</b>    |
| <b>Toronto et Kitchener</b>                                  | <b>4 192 041</b>           | <b>620 723</b>          | <b>—</b>                       | <b>4 812 764</b> | <b>33,9 %</b>                | <b>246 989</b>                           | <b>4 565 775</b>        | <b>94,9 %</b>    |
| The Chambers – 40 Elgin                                      | 195 994                    | 5 500                   | —                              | 201 494          |                              | —                                        | 201 494                 | 100,0 %          |
| The Chambers – 46 Elgin                                      | 28 218                     | 1 756                   | —                              | 29 974           |                              | 2 430                                    | 27 544                  | 91,9 %           |
| <b>Ottawa</b>                                                | <b>224 212</b>             | <b>7 256</b>            | <b>—</b>                       | <b>231 468</b>   | <b>1,6 %</b>                 | <b>2 430</b>                             | <b>229 038</b>          | <b>99,0 %</b>    |
| 1001 boulevard Robert-Bourassa <sup>4</sup>                  | 957 397                    | 32 371                  | —                              | 989 768          |                              | 115 952                                  | 873 816                 | 88,3 %           |
| 3510 Saint-Laurent                                           | 85 646                     | 15 022                  | —                              | 100 668          |                              | —                                        | 100 668                 | 100,0 %          |
| 3530-3540 Saint-Laurent                                      | 47 348                     | 4 008                   | —                              | 51 356           |                              | 4 780                                    | 46 576                  | 90,7 %           |
| 3575 Saint-Laurent                                           | 165 502                    | 19 276                  | —                              | 184 778          |                              | 15 490                                   | 169 288                 | 91,6 %           |
| 425 Viger                                                    | 311 646                    | 4 674                   | —                              | 316 320          |                              | 16 097                                   | 300 223                 | 94,9 %           |
| 4396-4410 Saint-Laurent                                      | 41 799                     | 14 147                  | —                              | 55 946           |                              | 5 008                                    | 50 938                  | 91,0 %           |
| 4446 Saint-Laurent                                           | 72 805                     | 7 251                   | —                              | 80 056           |                              | 14 229                                   | 65 827                  | 82,2 %           |
| 451-481 Sainte-Catherine O.                                  | 20 879                     | 9 983                   | —                              | 30 862           |                              | 2 350                                    | 28 512                  | 92,4 %           |
| 480 Saint-Laurent                                            | 53 406                     | 6 293                   | —                              | 59 699           |                              | 2 649                                    | 57 050                  | 95,6 %           |
| 5445 de Gaspé                                                | 483 685                    | 896                     | —                              | 484 581          |                              | 5 152                                    | 479 429                 | 98,9 %           |
| 5455 de Gaspé                                                | 467 061                    | 22 562                  | —                              | 489 623          |                              | —                                        | 489 623                 | 100,0 %          |
| 5505 Saint-Laurent                                           | 243 788                    | 2 221                   | —                              | 246 009          |                              | —                                        | 246 009                 | 100,0 %          |
| 6300 Parc                                                    | 184 510                    | 3 736                   | —                              | 188 246          |                              | 22 947                                   | 165 299                 | 87,8 %           |
| 645 Wellington                                               | 129 017                    | 8 115                   | —                              | 137 132          |                              | 6 811                                    | 130 321                 | 95,0 %           |
| 700 Saint-Antoine                                            | 107 320                    | 15 323                  | —                              | 122 643          |                              | 5 281                                    | 117 362                 | 95,7 %           |
| 740 Saint-Maurice                                            | 67 692                     | —                       | —                              | 67 692           |                              | 14 029                                   | 53 663                  | 79,3 %           |
| 747 Square-Victoria                                          | 530 950                    | 37 752                  | —                              | 568 702          |                              | 89 736                                   | 478 966                 | 84,2 %           |
| 8 Place du Commerce                                          | 48 231                     | 11 633                  | —                              | 59 864           |                              | 22 807                                   | 37 057                  | 61,9 %           |
| 810 Saint-Antoine                                            | 43 500                     | —                       | —                              | 43 500           |                              | 43 500                                   | —                       | — %              |
| 85 Saint-Paul O.                                             | 79 483                     | —                       | —                              | 79 483           |                              | 24 078                                   | 55 405                  | 69,7 %           |
| Cité Multimédia — 111 boulevard Robert-Bourassa <sup>5</sup> | 358 913                    | 12 571                  | —                              | 371 484          |                              | 189 471                                  | 182 013                 | 49,0 %           |
| Cité Multimédia — 50 Queen                                   | 27 072                     | —                       | —                              | 27 072           |                              | 1 077                                    | 25 995                  | 96,0 %           |
| Cité Multimédia — 700 Wellington                             | 135 232                    | —                       | —                              | 135 232          |                              | 20 912                                   | 114 320                 | 84,5 %           |
| Cité Multimédia — 75 Queen                                   | 253 311                    | 2 513                   | —                              | 255 824          |                              | 3 157                                    | 252 667                 | 98,8 %           |
| Cité Multimédia — 80 Queen                                   | 65 044                     | 4 203                   | —                              | 69 247           |                              | 8 331                                    | 60 916                  | 88,0 %           |
| Cité Multimédia — 87 Prince                                  | 100 116                    | 1 040                   | —                              | 101 156          |                              | 1 040                                    | 100 116                 | 99,0 %           |
| El Pro Lofts – 644 Courcelle                                 | 145 170                    | 8 933                   | —                              | 154 103          |                              | 46 274                                   | 107 829                 | 70,0 %           |
| Le Nordelec — 1301-1303 Montmorency                          | 7 550                      | —                       | —                              | 7 550            |                              | —                                        | 7 550                   | 100,0 %          |
| Le Nordelec — 1655 Richardson                                | 32 893                     | —                       | —                              | 32 893           |                              | —                                        | 32 893                  | 100,0 %          |
| Le Nordelec — 1751 Richardson et 1700 Saint-Patrick          | 785 836                    | 42 003                  | —                              | 827 839          |                              | 60 372                                   | 767 467                 | 92,7 %           |
| Édfice RCA — 1001 Lenoir                                     | 305 231                    | 35 819                  | —                              | 341 050          |                              | 118 762                                  | 222 288                 | 65,2 %           |
| <b>Montréal</b>                                              | <b>6 358 033</b>           | <b>322 345</b>          | <b>—</b>                       | <b>6 680 378</b> | <b>46,9 %</b>                | <b>860 292</b>                           | <b>5 820 086</b>        | <b>87,1 %</b>    |
| <b>Montréal et Ottawa</b>                                    | <b>6 582 245</b>           | <b>329 601</b>          | <b>—</b>                       | <b>6 911 846</b> | <b>48,5 %</b>                | <b>862 722</b>                           | <b>6 049 124</b>        | <b>87,5 %</b>    |
| 613 11th SW                                                  | —                          | 4 288                   | —                              | 4 288            |                              | —                                        | 4 288                   | 100,0 %          |
| 617 11th SW                                                  | 3 230                      | 6 306                   | —                              | 9 536            |                              | 3 824                                    | 5 712                   | 59,9 %           |
| Alberta Block – 805 1st SW                                   | 9 094                      | 22 540                  | —                              | 31 634           |                              | 4 408                                    | 27 226                  | 86,1 %           |
| Alberta Hotel – 808 1st SW                                   | 28 036                     | 20 424                  | —                              | 48 460           |                              | 2 326                                    | 46 134                  | 95,2 %           |
| Atrium on Eleventh – 625 11th SE                             | 34 705                     | 1 373                   | —                              | 36 078           |                              | 21 538                                   | 14 540                  | 40,3 %           |
| Biscuit Block – 438 11th SE                                  | 51 298                     | —                       | —                              | 51 298           |                              | —                                        | 51 298                  | 100,0 %          |
| Burns Building – 237 8th SE                                  | 66 862                     | 7 423                   | —                              | 74 285           |                              | 2 741                                    | 71 544                  | 96,3 %           |
| Cooper Block – 809 10th SW                                   | 35 256                     | —                       | —                              | 35 256           |                              | 5 278                                    | 29 978                  | 85,0 %           |
| Customs House – 134 11th SE                                  | 76 866                     | —                       | —                              | 76 866           |                              | 5 652                                    | 71 214                  | 92,7 %           |
| Demcor Condo – 221 10th SE                                   | 14 253                     | —                       | —                              | 14 253           |                              | 7 218                                    | 7 035                   | 49,4 %           |
| Demcor Tower – 239 10th SE                                   | 25 228                     | —                       | —                              | 25 228           |                              | —                                        | 25 228                  | 100,0 %          |
| Five Roses Building – 731-739 10th SW <sup>6</sup>           | —                          | 20 808                  | —                              | 20 808           |                              | 2 495                                    | 18 313                  | 88,0 %           |
| Glenbow – 802 11th SW <sup>6</sup>                           | —                          | 7 319                   | —                              | 7 319            |                              | —                                        | 7 319                   | 100,0 %          |

|                                                           | Espaces de travail urbains |                         |                                |                   |                              |                                          |                         |                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| 31 décembre 2021                                          | Locaux pour bureaux SLB    | Commerces de détail SLB | Centres de données urbains SLB | SLB totale        | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
| <b>Immeubles</b>                                          |                            |                         |                                |                   |                              |                                          |                         |                  |
| Glenbow – 822 11th SW <sup>6</sup>                        | 9 697                      | 7 838                   | —                              | 17 535            |                              | 8 946                                    | 8 589                   | 49,0 %           |
| Glenbow Annex – 816 11th SW <sup>6</sup>                  | —                          | 9 021                   | —                              | 9 021             |                              | —                                        | 9 021                   | 100,0 %          |
| Glenbow Cornerblock – 838 11th SW <sup>6</sup>            | 10 998                     | 11 212                  | —                              | 22 210            |                              | 1 146                                    | 21 064                  | 94,8 %           |
| Glenbow Ellison – 812 11th SW <sup>6</sup>                | 13 344                     | —                       | —                              | 13 344            |                              | —                                        | 13 344                  | 100,0 %          |
| Kipling Square – 601 10th SW                              | 48 502                     | —                       | —                              | 48 502            |                              | 13 709                                   | 34 793                  | 71,7 %           |
| Leeson Lineham Building – 209 8th SW                      | 27 821                     | 5 420                   | —                              | 33 241            |                              | —                                        | 33 241                  | 100,0 %          |
| LocalMotive – 1240 20th SE                                | 57 536                     | —                       | —                              | 57 536            |                              | —                                        | 57 536                  | 100,0 %          |
| Odd Fellows – 100 6th SW                                  | 33 474                     | —                       | —                              | 33 474            |                              | —                                        | 33 474                  | 100,0 %          |
| Pilkington Building – 402 11th SE                         | 40 253                     | —                       | —                              | 40 253            |                              | 5 898                                    | 34 355                  | 85,4 %           |
| Roberts Block – 603-605 11th SW                           | 23 645                     | 27 499                  | —                              | 51 144            |                              | 12 082                                   | 39 062                  | 76,4 %           |
| Sherwin Block – 738 11th SW <sup>6</sup>                  | 18 319                     | 8 176                   | —                              | 26 495            |                              | 10 372                                   | 16 123                  | 60,9 %           |
| Telephone Building – 119 6th SW                           | 63 063                     | —                       | —                              | 63 063            |                              | —                                        | 63 063                  | 100,0 %          |
| TELUS Sky – 685 Centre SW <sup>7</sup>                    | 144 290                    | 3 711                   | —                              | 148 001           |                              | 43 620                                   | 104 381                 | 70,5 %           |
| Theatre Grand – 608 1st Street SW                         | —                          | 34 100                  | —                              | 34 100            |                              | —                                        | 34 100                  | 100,0 %          |
| Vintage Towers – 322-326 11th SW                          | 190 219                    | 20 418                  | —                              | 210 637           |                              | 17 169                                   | 193 468                 | 91,9 %           |
| Woodstone Building – 1207-1215 13th SE                    | 32 428                     | —                       | —                              | 32 428            |                              | 1 223                                    | 31 205                  | 96,2 %           |
| Young Block – 129 8th SW                                  | 4 841                      | 2 164                   | —                              | 7 005             |                              | 4 841                                    | 2 164                   | 30,9 %           |
| <b>Calgary</b>                                            | <b>1 063 258</b>           | <b>220 040</b>          | <b>—</b>                       | <b>1 283 298</b>  | <b>9,0 %</b>                 | <b>174 486</b>                           | <b>1 108 812</b>        | <b>86,4 %</b>    |
| 1040 Hamilton                                             | 36 276                     | 9 162                   | —                              | 45 438            |                              | 11 856                                   | 33 582                  | 73,9 %           |
| 1050 Homer                                                | 38 302                     | 4 797                   | —                              | 43 099            |                              | 1 028                                    | 42 071                  | 97,6 %           |
| 1220 Homer                                                | 21 708                     | —                       | —                              | 21 708            |                              | —                                        | 21 708                  | 100,0 %          |
| 1286 Homer                                                | 25 637                     | —                       | —                              | 25 637            |                              | —                                        | 25 637                  | 100,0 %          |
| 151-155 West Hastings                                     | 38 512                     | —                       | —                              | 38 512            |                              | —                                        | 38 512                  | 100,0 %          |
| 2233 Columbia                                             | 21 591                     | 6 852                   | —                              | 28 443            |                              | —                                        | 28 443                  | 100,0 %          |
| 342 Water                                                 | 18 434                     | 3 206                   | —                              | 21 640            |                              | 10 780                                   | 10 860                  | 50,2 %           |
| 365 Railway                                               | 31 528                     | —                       | —                              | 31 528            |                              | —                                        | 31 528                  | 100,0 %          |
| 375 Water                                                 | 148 889                    | 27 149                  | —                              | 176 038           |                              | 15 417                                   | 160 621                 | 91,2 %           |
| 840 Cambie                                                | 89 377                     | —                       | —                              | 89 377            |                              | —                                        | 89 377                  | 100,0 %          |
| 948-950 Homer                                             | 23 245                     | 21 758                  | —                              | 45 003            |                              | —                                        | 45 003                  | 100,0 %          |
| Dominion Building – 207 West Hastings                     | 59 659                     | 12 646                  | —                              | 72 305            |                              | 4 461                                    | 67 844                  | 93,8 %           |
| Sun Tower – 128 West Pender                               | 76 162                     | 1 693                   | —                              | 77 855            |                              | 21 073                                   | 56 782                  | 72,9 %           |
| <b>Vancouver</b>                                          | <b>629 320</b>             | <b>87 263</b>           | <b>—</b>                       | <b>716 583</b>    | <b>5,0 %</b>                 | <b>64 615</b>                            | <b>651 968</b>          | <b>91,0 %</b>    |
| <b>Calgary et Vancouver</b>                               | <b>1 692 578</b>           | <b>307 303</b>          | <b>—</b>                       | <b>1 999 881</b>  | <b>14,0 %</b>                | <b>239 101</b>                           | <b>1 760 780</b>        | <b>88,0 %</b>    |
| <b>Total — locaux pour bureaux et commerces de détail</b> | <b>12 466 864</b>          | <b>1 257 627</b>        | <b>—</b>                       | <b>13 724 491</b> | <b>96,4 %</b>                | <b>1 348 812</b>                         | <b>12 375 679</b>       | <b>90,2 %</b>    |
| 151 Front W                                               | —                          | —                       | 277 944                        | 277 944           |                              | —                                        | 277 944                 | 100,0 %          |
| 250 Front W                                               | —                          | —                       | 173 000                        | 173 000           |                              | 24 452                                   | 148 548                 | 85,9 %           |
| 905 King W                                                | —                          | —                       | 59 056                         | 59 056            |                              | —                                        | 59 056                  | 100,0 %          |
| <b>Centres de données urbains</b>                         | <b>—</b>                   | <b>—</b>                | <b>510 000</b>                 | <b>510 000</b>    | <b>3,6 %</b>                 | <b>24 452</b>                            | <b>485 548</b>          | <b>95,2 %</b>    |
| <b>Total du portefeuille d'immeubles locatifs</b>         | <b>12 466 864</b>          | <b>1 257 627</b>        | <b>510 000</b>                 | <b>14 234 491</b> | <b>100 %</b>                 | <b>1 373 264</b>                         | <b>12 861 227</b>       | <b>90,4 %</b>    |

Veuillez noter que le tableau ci-dessus ne comprend pas les immeubles résidentiels auxiliaires, qui totalisent 14 immeubles et sont néanmoins compris dans le nombre d'immeubles.

1. Partenariat entre RioCan et Allied
2. Le 22 avril 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans le 478 King W.
3. Partenariat entre Perimeter et Allied.
4. Le 700 de la Gauchetière a été renommé 1001 boulevard Robert-Bourassa au deuxième trimestre de 2021.
5. Le 111 Duke a été renommé 111 boulevard Robert-Bourassa au troisième trimestre de 2021.
6. Le 19 octobre 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans ces immeubles.
7. Partenariat Westbank/Allied/TELUS

**Unités d'habitation locatives**

| Immeuble  | Taux d'occupation au<br>31 décembre 2021 | Taux d'occupation moyen<br>pondéré pour l'exercice clos le<br>31 décembre 2021 |
|-----------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| TELUS Sky | 51,9 %                                   | 29,0 %                                                                         |

| Immeubles en voie d'aménagement                                  | SLB estimative à<br>l'achèvement<br>(en pieds carrés) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| The Loughheed (604-1st SW), Calgary <sup>1</sup>                 | 88 000                                                |
| College et Manning, 547-549 College, Toronto <sup>2</sup>        | 27 000                                                |
| 400 Atlantic, Montréal                                           | 87 473                                                |
| The Well, Toronto <sup>2, 3</sup>                                | 763 000                                               |
| Breithaupt Phase III, Kitchener <sup>2</sup>                     | 147 000                                               |
| Adelaide et Duncan, Toronto <sup>2, 4</sup>                      | 230 000                                               |
| Boardwalk-Revillon Building, Edmonton <sup>5</sup>               | 297 851                                               |
| QRC West Phase II, Toronto <sup>6</sup>                          | 93 134                                                |
| 422-424 Wellington W, Toronto                                    | 10 000                                                |
| KING Toronto, Toronto <sup>2, 7</sup>                            | 100 000                                               |
| King et Brant, Toronto <sup>8</sup>                              | 130 000                                               |
| <b>Total du portefeuille des immeubles en voie d'aménagement</b> | <b>1 973 458</b>                                      |

1. À l'origine, Allied s'efforçait de repositionner l'immeuble pour une autre utilisation. Toutefois, elle travaille maintenant à le restaurer et à le réaménager selon les normes les plus élevées en matière d'espaces de travail dans une économie créative.
2. Ces immeubles sont détenus en copropriété et pris en compte dans le tableau ci-dessus selon le pourcentage de participation d'Allied.
3. Allied et RioCan détiennent chacune une participation indivise de 50 % dans The Well. Les composantes de la SLB (en pieds carrés) correspondant à la quote-part de 50 % d'Allied seront les suivantes : environ 586 000 de locaux pour bureaux, 177 000 de locaux de commerce de détail et les droits résidentiels relatifs à la propriété du dessus. Les droits relatifs à la propriété du dessus de The Well ont été vendus par la coentreprise, comme cela avait été annoncé précédemment, la première phase ayant été clôturée au quatrième trimestre de 2020, les deuxième et troisième phases ayant été clôturées au deuxième trimestre de 2021 et la quatrième phase ayant été clôturée au quatrième trimestre de 2021. La dernière phase a été clôturée en janvier 2022.
4. Les composantes de SLB (en pieds carrés) de notre part de 50 % s'établissent comme suit : 144 000 d'espaces résidentiels, 77 000 de locaux pour bureaux et 9 000 de locaux de commerce de détail.
5. Les composantes de SLB (en pieds carrés) s'établissent comme suit : 233 559 de locaux pour bureaux et 64 292 de locaux de commerce de détail.
6. Les composantes de SLB (en pieds carrés) s'établissent comme suit : 77 434 de locaux pour bureaux et 15 700 de locaux de commerce de détail.
7. Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de l'accord, Allied a vendu une participation indivise de 50 % à Westbank. KING Toronto est constitué des immeubles suivants : 489 King W, 495 King W, 499 King W, 511-529 King W, 533 King W et 539 King W. Les composantes de SLB (en pieds carrés) de notre part de 50 % s'établiront comme suit : 60 000 de locaux de commerce de détail et 40 000 de locaux pour bureaux.
8. Allied a reçu l'autorisation d'intensifier ses travaux à 544 King W et 7-9 Morrison. L'approbation porte sur environ 120 000 pieds carrés d'espaces de bureaux et 10 000 pieds carrés de locaux de commerce de détail. Allied envisage d'augmenter la superficie locative autorisée.

| Stationnements auxiliaires                | Nombre de places |
|-------------------------------------------|------------------|
| 15 Brant, Toronto                         | 208              |
| 78 Spadina, Toronto                       | 39               |
| 105 George, Toronto                       | 15               |
| 301 Markham, Toronto                      | 47               |
| 388 Richmond, Toronto                     | 121              |
| 464 King, Toronto                         | 12               |
| 478 King, Toronto                         | 131              |
| 560 King, Toronto                         | 171              |
| 650 King, Toronto                         | 71               |
| <b>Total des espaces de stationnement</b> | <b>815</b>       |

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**POUR LES EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020**

## Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière

La responsabilité des états financiers consolidés, du rapport de gestion et du rapport annuel ci-joints incombe à la direction d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »). Les états financiers consolidés ont été dressés selon les Normes internationales d'information financière (normes IFRS) et, le cas échéant, comprennent des montants qui s'appuient sur des jugements, des estimations et des hypothèses de la direction.

La direction est responsable de l'élaboration et de la mise à jour d'un système de comptabilité et d'information financière qui fournit les contrôles internes nécessaires pour que les transactions soient autorisées et comptabilisées correctement, que les actifs soient protégés contre un usage ou une cession illicite et que les éléments de passif soient reconnus.

Il incombe au conseil des fiduciaires (le « Conseil ») de s'assurer que la direction respecte ses obligations en matière de présentation de l'information financière. De plus, le Conseil a la responsabilité d'examiner et d'approuver les états financiers consolidés. Le Conseil s'acquitte de cette obligation par l'intermédiaire d'un comité d'audit (le « Comité »), composé entièrement de fiduciaires indépendants. Le Comité examine les états financiers consolidés avec la direction et les auditeurs indépendants. Le Comité fait part de ses conclusions au Conseil, qui approuve les états financiers consolidés avant de les soumettre aux porteurs de parts d'Allied.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. (les « Auditeurs »), auditeurs indépendants d'Allied, ont audité les états financiers consolidés d'Allied conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada afin de pouvoir émettre leur opinion sur les états financiers consolidés à l'intention des porteurs de parts. Les Auditeurs pouvaient communiquer librement avec le Comité et se réunir périodiquement avec ses membres, avec ou sans la direction.



Michael R. Emory  
Président et chef de la direction



Cecilia C. Williams, CPA, CA  
Vice-présidente exécutive et chef des finances

## Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts et au conseil des fiduciaires  
d'Allied Properties Real Estate Investment Trust

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Question clé de l'audit

Une question clé de l'audit est une question qui, selon notre jugement professionnel, a été des plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Cette question a été traitée dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur cette question.

### ***Juste valeur des immeubles de placement : se reporter aux notes 2 d), 3 et 5 des états financiers***

#### *Description de la question clé de l'audit*

Les immeubles de placement sont comptabilisés à l'aide de la méthode de la juste valeur. La Fiducie fait principalement appel à la méthode des flux de trésorerie actualisés pour estimer la juste valeur; elle a également recours à la méthode des ventes comparables, surtout pour évaluer des immeubles en voie d'aménagement. Les hypothèses critiques relatives à l'estimation par la Fiducie de la juste valeur des immeubles de placement portent sur les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux, ainsi que sur certaines prévisions concernant le taux d'occupation et le taux de location qui ont une incidence sur les flux de trésorerie.

Même s'il est nécessaire de formuler diverses hypothèses pour établir la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés, il reste que les hypothèses critiques les plus incertaines et ayant la plus grande incidence sur la juste valeur sont celles portant sur les taux de location, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux prévus. L'audit de ces hypothèses critiques a demandé un degré élevé de jugement de la part de l'auditeur, car l'incertitude d'évaluation relative aux estimations de la direction est importante. Il en a résulté un travail d'audit plus étendu et il a été nécessaire de faire appel à des spécialistes de la juste valeur.

### *Traitement de la question clé de l'audit au cours de l'audit*

Nos procédures d'audit liées aux taux de location, aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux prévus utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont notamment inclus les aspects suivants :

- évaluation de l'efficacité des contrôles de la juste valeur des immeubles de placement, y compris les contrôles portant sur l'établissement des taux de location, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux prévus;
- évaluation du caractère raisonnable des prévisions établies par la direction au sujet des taux de location prévus, grâce à la comparaison de ces prévisions avec les chiffres historiques, à des échanges avec la direction et le conseil des fiduciaires et à la consultation de renseignements sur les contrats, au besoin;
- évaluation, avec l'aide de spécialistes de la juste valeur, du caractère raisonnable des prévisions établies par la direction au sujet des taux de location, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux prévus, en prenant en considération les transactions récentes sur le marché et les sondages portant sur le secteur d'activité.

### **Autres informations**

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- du rapport de gestion;
- des informations contenues dans le rapport annuel, autres que les états financiers et notre rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations. En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion et le rapport annuel avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

### **Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers**

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Fiducie ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Fiducie.



## **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Antonio Ciciretto.

/s/ Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Comptables professionnels agréés  
Experts-comptables autorisés  
Toronto (Ontario)  
Le 1<sup>er</sup> février 2022

**Allied Properties Real Estate Investment Trust**  
**Bilans consolidés**  
**Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020**  
(en milliers de dollars canadiens)

|                                                        | Notes | 31 décembre 2021     | 31 décembre 2020    |
|--------------------------------------------------------|-------|----------------------|---------------------|
| <b>Actif</b>                                           |       |                      |                     |
| <b>Actifs non courants</b>                             |       |                      |                     |
| Immeubles de placement                                 | 5     | 9 527 105 \$         | 8 687 375 \$        |
| Stocks de propriétés résidentielles                    | 6     | 170 980              | 140 038             |
| Participation dans une coentreprise et prêt à recevoir | 7     | 124 790              | 117 112             |
| Prêts et effets à recevoir                             | 8     | 223 456              | 322 543             |
| Autres actifs                                          | 9     | 28 185               | 23 643              |
|                                                        |       | <b>10 074 516</b>    | <b>9 290 711</b>    |
| <b>Actifs courants</b>                                 |       |                      |                     |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                | 20    | 22 548               | 45 512              |
| Prêts et effets à recevoir                             | 8     | 144 306              | 93                  |
| Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts              | 10    | 57 061               | 64 452              |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente      | 5     | 86 260               | —                   |
|                                                        |       | <b>310 175</b>       | <b>110 057</b>      |
| <b>Total de l'actif</b>                                |       | <b>10 384 691 \$</b> | <b>9 400 768 \$</b> |
| <b>Passif</b>                                          |       |                      |                     |
| <b>Passifs non courants</b>                            |       |                      |                     |
| Dette                                                  | 11    | 3 417 138 \$         | 2 698 794 \$        |
| Autres passifs                                         | 13    | 44 635               | 63 045              |
| Obligations locatives                                  | 12    | 157 550              | 157 068             |
|                                                        |       | <b>3 619 323</b>     | <b>2 918 907</b>    |
| <b>Passifs courants</b>                                |       |                      |                     |
| Dette                                                  | 11    | 36 146               | 26 668              |
| Créditeurs et autres passifs                           | 13    | 303 450              | 278 161             |
|                                                        |       | <b>339 596</b>       | <b>304 829</b>      |
| <b>Total du passif</b>                                 |       | <b>3 958 919</b>     | <b>3 223 736</b>    |
| <b>Capitaux propres</b>                                |       | <b>6 425 772</b>     | <b>6 177 032</b>    |
| <b>Total du passif et des capitaux propres</b>         |       | <b>10 384 691 \$</b> | <b>9 400 768 \$</b> |

Engagements et éventualités (note 26)

Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers consolidés.



**Gordon Cunningham**  
Fiduciaire



**Michael R. Emory**  
Fiduciaire

**Allied Properties Real Estate Investment Trust**  
**États consolidés du résultat net et du résultat global**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020**  
(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

|                                                                                                                      | Notes     | Exercices clos les |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                                      |           | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020  |
| Revenus locatifs                                                                                                     | 18, 22    | 568 886 \$         | 560 327 \$        |
| Revenus tirés des unités de copropriété                                                                              | 18        | —                  | 178               |
| Total des produits                                                                                                   |           | 568 886            | 560 505           |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles                                                                              | 22        | (239 495)          | (241 490)         |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                                                                       |           | <b>329 391</b>     | <b>319 015</b>    |
| Charges d'intérêts                                                                                                   | 11 f)     | (120 145)          | (72 603)          |
| Frais généraux et administratifs                                                                                     | 19        | (25 834)           | (22 215)          |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété                                                                 |           | (573)              | (1 230)           |
| Amortissement d'autres actifs                                                                                        | 9         | (1 167)            | (1 467)           |
| Produits d'intérêts                                                                                                  |           | 28 023             | 19 819            |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5         | 217 557            | 280 590           |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                     | 14, 25 d) | 16 350             | (17 996)          |
| Perte nette de la coentreprise                                                                                       | 7         | (451)              | (3 184)           |
| <b>Bénéfice net et bénéfice global</b>                                                                               |           | <b>443 151 \$</b>  | <b>500 729 \$</b> |
| Bénéfice par part                                                                                                    |           |                    |                   |
| De base                                                                                                              |           | 3,48 \$            | 4,02 \$           |
| Dilué                                                                                                                |           | 3,48 \$            | 4,02 \$           |
| Nombre moyen pondéré de parts                                                                                        |           |                    |                   |
| De base                                                                                                              | 17        | 127 305 384        | 124 427 715       |
| Dilué                                                                                                                |           | 127 455 829        | 124 536 634       |

*Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers consolidés.*

**Allied Properties Real Estate Investment Trust**  
**États consolidés des capitaux propres**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020**  
(en milliers de dollars canadiens)

|                                                                 | Notes     | Parts de<br>fiducie | Bénéfices non<br>distribués | Surplus<br>d'apport | Total        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2020                           | 15        | 3 725 472 \$        | 1 969 974 \$                | 22 253 \$           | 5 717 699 \$ |
| Bénéfice net et bénéfice global                                 |           | —                   | 500 729                     | —                   | 500 729      |
| Émission de parts (déduction faite<br>des frais)                | 15        | 152 079             | —                           | —                   | 152 079      |
| Distributions                                                   |           | —                   | (205 377)                   | —                   | (205 377)    |
| Régime d'options sur parts –<br>options exercées                | 15, 16 a) | 9 805               | —                           | —                   | 9 805        |
| Surplus d'apport – régime d'options<br>sur parts                | 16 a)     | —                   | —                           | 1 988               | 1 988        |
| Régime de parts restreintes<br>(déduction faite des déchéances) | 15, 16 b) | (2 695)             | —                           | 2 804               | 109          |
| Solde au 31 décembre 2020                                       |           | 3 884 661 \$        | 2 265 326 \$                | 27 045 \$           | 6 177 032 \$ |

|                                                                 | Notes     | Parts de<br>fiducie | Bénéfices non<br>distribués | Surplus<br>d'apport | Total        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2021                           | 15        | 3 884 661 \$        | 2 265 326 \$                | 27 045 \$           | 6 177 032 \$ |
| Bénéfice net et bénéfice global                                 |           | —                   | 443 151                     | —                   | 443 151      |
| Émission de parts (déduction faite<br>des frais)                | 15        | 20 079              | —                           | —                   | 20 079       |
| Distributions                                                   |           | —                   | (216 521)                   | —                   | (216 521)    |
| Régime d'options sur parts –<br>options exercées                | 15, 16 a) | 56                  | —                           | —                   | 56           |
| Surplus d'apport – régime d'options<br>sur parts                | 16 a)     | —                   | —                           | 1 740               | 1 740        |
| Régime de parts restreintes<br>(déduction faite des déchéances) | 15, 16 b) | (2 141)             | —                           | 2 376               | 235          |
| Solde au 31 décembre 2021                                       |           | 3 902 655 \$        | 2 491 956 \$                | 31 161 \$           | 6 425 772 \$ |

*Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers consolidés.*

**Allied Properties Real Estate Investment Trust**  
**Tableaux consolidés des flux de trésorerie**  
**Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020**  
(en milliers de dollars canadiens)

|                                                                                                                      |               | Exercices clos les |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                      | Notes         | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| <b>Activités d'exploitation</b>                                                                                      |               |                    |                  |
| Résultat net de l'exercice                                                                                           |               | 443 151 \$         | 500 729 \$       |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5             | (217 557)          | (280 590)        |
| (Profit) perte lié à la juste valeur sur les instruments dérivés                                                     |               | (16 350)           | 17 996           |
| (Paielements) produits liés au règlement d'instruments dérivés                                                       |               | (3 781)            | 80               |
| Charges d'intérêts (à l'exclusion des intérêts capitalisés)                                                          | 11 f)         | 120 145            | 72 603           |
| Intérêts payés (à l'exclusion des intérêts capitalisés)                                                              | 5, 6, 12, 20  | (113 108)          | (66 511)         |
| Produits d'intérêts                                                                                                  |               | (28 023)           | (19 819)         |
| Intérêts reçus                                                                                                       |               | 18 688             | 13 560           |
| Perte nette de la coentreprise                                                                                       | 7             | 451                | 3 184            |
| Amortissement d'autres actifs                                                                                        | 9             | 1 167              | 1 467            |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives                                                           | 5             | 32 305             | 32 193           |
| Amortissement des loyers constants                                                                                   | 5             | (3 682)            | (7 856)          |
| Amortissement des primes sur la dette                                                                                | 11 f)         | (3 488)            | (1 846)          |
| Amortissement des obligations locatives                                                                              | 5, 12         | (428)              | 113              |
| Amortissement des coûts de financement nets                                                                          | 11 f)         | 3 604              | 2 081            |
| Charge au titre de la rémunération fondée sur des parts                                                              | 16            | 4 116              | 4 792            |
| Entrées dans les stocks de propriétés résidentielles                                                                 | 6             | (30 942)           | (25 128)         |
| Variation des autres éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation                                      | 8, 10, 13, 20 | 34 846             | 109 209          |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>                                                     |               | <b>241 114</b>     | <b>356 257</b>   |
| <b>Activités de financement</b>                                                                                      |               |                    |                  |
| Remboursement des emprunts hypothécaires                                                                             | 11 a)         | (648 699)          | (25 783)         |
| Produit découlant des débentures non garanties de premier rang (déduction faite des coûts de financement)            | 11 d)         | 1 093 900          | 695 700          |
| Rachat de débentures non garanties de premier rang                                                                   | 11 d)         | (150 000)          | —                |
| Remboursement d'un emprunt à terme non garanti                                                                       | 11 e)         | —                  | (200 000)        |
| Remboursements de capital liés aux obligations locatives                                                             | 12            | (189)              | (30)             |
| Distributions payées aux porteurs de parts                                                                           |               | (215 918)          | (204 217)        |
| Produit découlant de l'émission de parts (déduction faite des frais d'émission)                                      | 15            | 20 079             | 152 079          |
| Produit découlant de l'exercice des options sur parts                                                                | 15, 16 a)     | 56                 | 9 805            |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances)                                                         | 15, 16 b)     | (2 141)            | (2 695)          |
| Produit d'effets à recevoir                                                                                          | 8 b)          | 1 927              | 253              |
| Produit provenant des facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties                                 | 11 c)         | 460 000            | 560 000          |
| Remboursement des facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties                                     | 11 c)         | (155 000)          | (500 000)        |
| Produit provenant d'un emprunt à la construction                                                                     | 11 b)         | 75 592             | 33 894           |
| Coûts de financement                                                                                                 |               | (836)              | (306)            |
| Produit de prêts à recevoir                                                                                          | 8 a)          | 382                | 252              |
| Prêts consentis à des tiers                                                                                          | 7, 8 a), 20   | (47 435)           | (77 927)         |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>                                                     |               | <b>431 718</b>     | <b>441 025</b>   |

|                                                                                                                       | Notes    | Exercices clos les |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                       |          | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| <b>Activités d'investissement</b>                                                                                     |          |                    |                  |
| Acquisition d'immeubles de placement                                                                                  | 4        | (288 887)          | (567 971)        |
| Dépôts liés aux acquisitions                                                                                          |          | (268)              | (3 550)          |
| Entrées d'immeubles de placement (y compris les intérêts capitalisés)                                                 | 5, 11 f) | (428 248)          | (346 766)        |
| Produit net de la cession d'immeubles en voie d'aménagement                                                           | 4        | 71 592             | 24 911           |
| (Apports nets) distributions nettes liés aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 7        | (8 129)            | (15 448)         |
| Entrées de matériel et d'autres actifs                                                                                | 9        | (337)              | (781)            |
| Commissions de location                                                                                               | 5        | (16 841)           | (11 274)         |
| Allocations pour améliorations locatives                                                                              | 5        | (24 678)           | (39 805)         |
| <b>Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement</b>                                                     |          | <b>(695 796)</b>   | <b>(960 684)</b> |
| Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie                                                          |          | (22 964)           | (163 402)        |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice                                                        |          | 45 512             | 208 914          |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>                                                 |          | <b>22 548 \$</b>   | <b>45 512 \$</b> |

*Information supplémentaire sur les flux de trésorerie (note 20).*

*Les notes annexes font partie intégrante de ces états financiers consolidés.*

## **Allied Properties Real Estate Investment Trust**

### **Notes annexes**

#### **Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020**

(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts et les montants par part)

### **1. Nature des activités**

Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe canadienne non constituée en société établie aux termes de la déclaration de fiducie datée du 25 octobre 2002, en sa version modifiée et mise à jour le 10 mai 2021. Allied est régie par les lois de la province de l'Ontario et a commencé son exploitation le 19 février 2003. Les parts d'Allied sont négociées à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole AP.UN.

Allied est domiciliée en Ontario, au Canada. L'adresse du siège social d'Allied et de son établissement principal est le 134 Peter Street, Suite 1700, Toronto (Ontario) M5V 2H2.

### **2. Principales méthodes comptables**

#### **a) Déclaration de conformité**

Les états financiers consolidés d'Allied pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS ») comme l'exige l'International Accounting Standards Board (« IASB »). À moins d'indication contraire, les méthodes présentées ci-dessous ont été appliquées de manière systématique à tous les exercices présentés.

La préparation des états financiers selon les normes IFRS exige de faire appel à certains jugements, estimations et hypothèses comptables importants qui ont une incidence sur les montants comptabilisés. Les fondements d'Allied pour l'application des jugements, estimations et hypothèses à ses méthodes comptables sont décrits aux notes 2 et 3 ci-après.

La publication des états financiers consolidés des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 a été approuvée et autorisée par le conseil des fiduciaires (le « Conseil ») le 1<sup>er</sup> février 2022.

#### **b) Mode de présentation**

Ces états financiers consolidés ont été préparés selon le coût historique, sauf en ce qui concerne les éléments suivants, qui ont été évalués à leur juste valeur :

- les immeubles de placement décrits à la note 2 d) et à la note 5;
- les swaps de taux d'intérêt décrits à la note 2 i).

Ces états financiers consolidés sont exprimés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle d'Allied, et tous les montants, à moins d'indications contraires, ont été arrondis au millier près.

La préparation des états financiers consolidés selon les normes IFRS exige qu'Allied pose des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs à la date des états financiers et sur les montants présentés au titre des produits et des charges au cours de la période considérée. Par conséquent, il pourrait y avoir des écarts entre ces estimations et les résultats réels. Ces états financiers consolidés comprennent des estimations qui sont, de par leur nature, incertaines. L'incidence de ces estimations est généralisée dans les états financiers consolidés et peut nécessiter des ajustements comptables fondés sur les occurrences futures. Les révisions des estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est révisée, et cette révision a une incidence sur la période considérée et sur les périodes futures. Les estimations et les hypothèses importantes comprennent les justes valeurs attribuées aux immeubles de placement, aux contrats dérivés sur taux d'intérêt et aux corrections de valeur pour pertes de crédit attendues.



### **c) Base de consolidation**

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'Allied et ceux de ses filiales.

Les filiales sont toutes les entités sur lesquelles Allied a le contrôle, lorsque le contrôle est défini comme étant la capacité de diriger les activités pertinentes d'une entité dans le but de tirer profit de ces activités. Un contrôle est nécessaire lorsqu'une société mère est exposée aux rendements variables de ses filiales ou possède des droits sur ces rendements. Un tel contrôle est aussi nécessaire lorsque la société mère a la capacité, de par son influence, d'avoir une incidence sur ces rendements.

Les filiales sont consolidées à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré à Allied, et elles sont déconsolidées à la date à laquelle le contrôle cesse. Les transactions intersociétés entre les filiales sont éliminées à la consolidation. Les méthodes comptables des filiales ont été changées lorsque cela était nécessaire, et ce, afin d'assurer l'uniformité avec les méthodes appliquées par Allied. La date de présentation de l'information financière est fixée au 31 décembre pour toutes les filiales.

### **d) Immeubles de placement**

Au moment de l'acquisition d'un immeuble, Allied fait appel au jugement lorsqu'elle détermine si une acquisition constitue une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises.

Allied classe ses acquisitions au titre d'acquisitions lorsqu'elle fait l'achat d'un immeuble ou d'un portefeuille d'immeubles et qu'elle n'a pas acquis de plateforme d'exploitation.

Les immeubles de placement comprennent les biens locatifs et les immeubles en voie de réaménagement qui sont la propriété d'Allied ou qui sont loués par Allied comme locataire, pour réaliser des revenus locatifs et/ou pour une appréciation du capital. Les immeubles de placement sont comptabilisés à l'aide de la méthode de la juste valeur. Les revenus locatifs et les charges d'exploitation des immeubles de placement sont respectivement comptabilisés aux postes « Total des produits » et « Total des charges d'exploitation ».

Lorsqu'elle fait l'acquisition d'un immeuble, Allied utilise la méthode d'acquisition de l'actif selon laquelle le coût initial d'un immeuble de placement est son prix d'achat plus toutes les charges qui y sont directement attribuables. Les charges directement attribuables comprennent les coûts de transaction tels que les coûts de vérification diligente, les frais d'évaluation, les charges environnementales, les frais juridiques, les droits de cession immobilière et les frais de courtage.

Les immeubles de placement sont évalués à l'externe sur une base trimestrielle et sont comptabilisés à leur juste valeur dans les bilans consolidés. La juste valeur est fondée sur des évaluations préparées par un évaluateur national qualifié et indépendant ayant une expérience suffisante quant à la situation géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement. Celle-ci est appuyée sur des indications du marché. Les profits ou les pertes découlant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont immédiatement comptabilisés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. La juste valeur de chaque immeuble de placement est, entre autres, fondée sur les revenus locatifs des baux en vigueur et les hypothèses de revenus locatifs sur des baux futurs, et ce, en tenant compte des conditions de marché à la date de bilan, moins les sorties de trésorerie d'investissement non recouvrables estimatives futures touchant à ces biens.

L'évaluateur professionnel indépendant engagé par Allied utilise principalement la méthode des flux de trésorerie actualisés pour déterminer la juste valeur selon laquelle les produits et les charges sont projetés sur la durée prévue de l'investissement plus une valeur finale actualisée à l'aide d'un taux d'actualisation acceptable. Les immeubles en voie d'aménagement sont évalués à l'aide d'une méthode de comparaison des ventes et une méthode des flux de trésorerie actualisés, déduction faite des coûts nécessaires pour achever les travaux, à la date du bilan. Se reporter à la note 5 pour obtenir de plus amples renseignements sur les méthodes utilisées. Les évaluations des immeubles de placement sont plus sensibles aux variations des taux actualisés et des taux capitalisés.

Allied a fait appel au jugement pour déterminer si certains coûts s'ajoutent à la valeur comptable des immeubles de placement ou s'ils sont passés en charges, ce, en évaluant dans quelle mesure les coûts engagés pour accroître le potentiel de service des immeubles représentent une amélioration.

Allied a fait appel au jugement lorsqu'elle a présenté ses immeubles en voie d'aménagement. Le coût des immeubles en voie d'aménagement comprend le coût d'acquisition de l'immeuble, les coûts directs d'aménagement, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt attribuables à la mise en valeur. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la comptabilisation des coûts d'emprunt par Allied, se reporter à la note 2 g), ci-après.

#### **e) Partenariats**

Les investissements dans des partenariats sont classés comme entreprise commune ou coentreprise selon les droits et obligations contractuels de chacun des investisseurs. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

##### *Entreprise commune*

Une entreprise commune est un partenariat en vertu duquel les parties qui détiennent le contrôle commun ont des droits sur les actifs et des obligations sur les passifs touchant à l'entreprise. Une entreprise commune découle habituellement d'une participation directe dans les actifs et passifs de l'entité émettrice. Aucune des parties en cause ne détient le contrôle unilatéral de l'entreprise commune. Allied comptabilise ses partenariats comme des entreprises communes et comptabilise donc sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des dépenses des partenariats.

##### *Coentreprise*

Une coentreprise est un partenariat en vertu duquel les parties qui détiennent le contrôle commun ont des droits sur les actifs nets touchant à l'entreprise et découle habituellement de l'établissement d'une entité juridique distincte. Allied comptabilise ses coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. La quote-part du bénéfice (de la perte) de la coentreprise est reflétée dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

En vertu de la méthode de la mise en équivalence, un placement dans une coentreprise est comptabilisé initialement au coût dans le bilan consolidé et ajusté par la suite pour tenir compte de la quote-part d'Allied dans le résultat net et les autres éléments du résultat global de la coentreprise conformément aux méthodes comptables d'Allied. Lorsque la quote-part d'Allied dans les pertes d'une coentreprise dépasse la participation d'Allied dans cette coentreprise (qui comprend tous les autres intérêts à long terme qui, en fait, constituent une partie de la participation nette d'Allied dans la coentreprise), Allied continue de comptabiliser sa quote-part des pertes ultérieures dans la mesure où elle a contracté des obligations juridiques ou implicites ou effectué des paiements au nom de la coentreprise.

Lorsqu'Allied effectue des transactions avec une coentreprise, les profits et les pertes qui en résultent sont comptabilisés dans les états financiers consolidés d'Allied, jusqu'à concurrence des intérêts dans la coentreprise qui ne sont pas liés à Allied.

#### **f) Comptabilisation des produits**

Allied a conservé essentiellement tous les risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise les baux conclus avec les locataires à titre de contrats de location simple.

Les produits comprennent les loyers des locataires à bail, les recouvrements d'impôts fonciers et de coûts d'exploitation, les loyers selon le pourcentage de participation, les frais de résiliation de bail, les produits de stationnement et les autres revenus. Les loyers peuvent comprendre des périodes de loyer gratuit et des augmentations de loyer dans le temps et sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du bail. Habituellement, aucun produit n'est comptabilisé durant les périodes d'installation qui s'ajoutent à la durée des baux, le cas échéant, pour les aménagements d'immeubles entièrement nouveaux. La différence entre le produit constaté et la trésorerie reçue est incluse dans les autres actifs au titre de loyers constants à recevoir.

Les mesures d'incitation à la location offertes aux locataires (appelées améliorations locatives) sont reportées et amorties selon la méthode linéaire en fonction des produits sur la durée du bail. Les recouvrements de loyer sont constatés à titre de produits au cours de l'exercice pendant lequel les frais connexes sont engagés. Les loyers selon le pourcentage de participation sont comptabilisés après avoir atteint le niveau de ventes minimal pour chaque bail, s'il y a lieu. Les frais de résiliation de bail sont comptabilisés comme produits une fois qu'une entente est conclue avec le locataire pour mettre fin au bail et que le recouvrement est raisonnablement assuré. Les autres produits sont comptabilisés à la vente des biens et à la prestation des services lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les contrats conclus avec des clients pour les unités de copropriété résidentielles comprennent habituellement une obligation de prestation distincte. Les produits sont évalués au prix de transaction convenu en vertu du contrat et sont comptabilisés à un moment précis où le contrôle de l'immeuble a été transféré. Les dépôts des clients reçus sont détenus en fidéicommiss et soumis à restrictions.

#### **g) Coûts d'emprunt**

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition ou à la construction d'un immeuble de placement admissible sont capitalisés. La capitalisation commence lorsque les activités nécessaires pour préparer un actif à l'aménagement ou au réaménagement commencent, et elle cesse lorsque l'actif est essentiellement terminé ou le projet est suspendu si l'aménagement de l'actif est suspendu. Le montant des coûts d'emprunt capitalisés est d'abord déterminé en fonction des emprunts spécifiques au projet, s'il y a lieu, et autrement en appliquant un coût moyen pondéré d'emprunts aux charges admissibles après rajustement des emprunts associés à d'autres projets précis d'aménagement. Lorsque des emprunts sont associés à des projets de revitalisation spécifiques, le montant capitalisé représente le coût brut engagé sur ces emprunts. La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue s'il y a des périodes prolongées au cours desquelles l'activité de revitalisation est interrompue.

#### **h) Autres actifs**

Le matériel informatique et de bureau, ainsi que les biens occupés par leur propriétaire, sont inclus dans les autres actifs et sont inscrits au coût moins l'amortissement cumulé et les pertes de valeur accumulées. Le coût comprend la dépense qui est directement attribuable à l'acquisition de l'actif.

En ce qui a trait aux actifs amortis, Allied comptabilise la charge d'amortissement selon la méthode linéaire sur la durée de vie utile estimée des actifs qui est généralement de trois à sept ans. Les valeurs résiduelles et les durées de vie utile des actifs sont examinées annuellement ou dès qu'il existe une divergence entre nos attentes et les estimations précédentes, puis ajustées s'il y a lieu.

Quand les événements ou les circonstances indiquent qu'un actif est déprécié, la valeur comptable est ramenée à sa valeur recouvrable, qui correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif moins les coûts de vente, et la valeur d'utilisation.

## i) Instruments financiers

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'argent en caisse, les soldes en banque et les placements à court terme assortis d'échéances initiales de trois mois ou moins.

Les emprunts hypothécaires sont constitués d'obligations légales en vertu des emprunts garantis par des hypothèques, des primes et des escomptes constatés sur des emprunts repris au moment de l'acquisition d'immeubles, déduction faite des coûts de transaction, et la méthode du taux d'intérêt effectif est appliquée aux primes, escomptes et coûts de transaction.

Le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers d'Allied sont énumérés dans le tableau suivant :

| <b>Actif/passif</b>                     | <b>Classement/évaluation</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| Prêts et effets à recevoir              | Coût amorti                  |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | Coût amorti                  |
| Débiteurs                               | Coût amorti                  |
| Dette                                   | Coût amorti                  |
| Créditeurs et autres passifs            | Coût amorti                  |
| Swaps de taux d'intérêt                 | Juste valeur                 |

Allied a désigné ses débiteurs, ses prêts et effets à recevoir et sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie comme « prêts et créances », et ses dettes et ses créditeurs et autres passifs comme « autres passifs financiers ». Tous les dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et sont comptabilisés à leur juste valeur dans le bilan consolidé.

À la fin de chaque période de présentation de l'information financière, Allied réévaluera ses classements dans les différents niveaux de la hiérarchie afin de déterminer s'il y a eu des transferts. La réévaluation se fonde sur la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour la juste valeur prise dans son ensemble.

### **Actifs financiers**

Les actifs financiers sont classés à titre de prêts et créances ou d'actifs évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers sont initialement comptabilisés à leur juste valeur.

Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers, mis à part les actifs et les passifs comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés comme faisant partie intégrante de la valeur comptable de l'actif ou du passif visé à la date de l'opération et amortis sur la durée prévue de l'instrument financier à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs ou de passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés immédiatement dans le résultat net.

### **Dépréciation des actifs financiers**

Allied évalue sur une base continue si un actif financier évalué au coût amorti s'est déprécié selon un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues. Pour les créances clients exigibles auprès des utilisateurs qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 16, Allied applique la méthode simplifiée autorisée par IFRS 9, qui exige que les pertes prévues sur la durée de vie soient comptabilisées à la comptabilisation initiale des créances. Pour évaluer les pertes de crédit attendues au titre de ses créances clients, Allied établit une matrice des provisions qui applique des facteurs de perte aux paiements contractuels en fonction des catégories de classement chronologique et qui tient compte de facteurs de nature prospective propres au locataire, de l'historique des pertes de crédit et de l'environnement économique, s'il y a lieu.

En ce qui concerne les prêts et effets à recevoir, Allied applique, comme l'exige IFRS 9, un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues qui tient compte de la valeur actualisée de toutes les insuffisances de flux de trésorerie liées à des cas de défaillance : i) sur les 12 mois suivants ou ii) sur la durée de vie attendue d'un instrument financier selon la détérioration du crédit depuis le début. Les pertes de crédit attendues reflètent un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes qui tient compte de multiples scénarios basés sur des prévisions raisonnables et justifiables. Allied évalue si le risque de crédit a augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale d'un instrument financier et procède également à l'évaluation des pertes de crédit attendues au titre de cet instrument à chaque date de présentation de l'information financière. Les augmentations ou diminutions des pertes de crédit attendues sont comptabilisées en tant que gains ou pertes de valeur au titre des produits d'intérêts (charges d'intérêts) dans le bénéfice net (la perte nette) et le bénéfice global (la perte globale). Les actifs financiers d'Allied évalués au coût amorti sont présentés déduction faite des pertes de crédit attendues dans les bilans consolidés.

### ***Passifs financiers***

Les passifs financiers sont classés et évalués comme ils ont été présentés dans le tableau ci-dessus. Les passifs financiers sont d'abord comptabilisés à la juste valeur, déduction faite des coûts de transaction directement attribuables à l'émission de l'instrument financier, et ils sont par la suite comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, sauf en ce qui a trait aux passifs financiers détenus à des fins de transactions ou inscrits à la juste valeur par le biais du résultat net qui sont ultérieurement enregistrés à la juste valeur et les profits ou les pertes sont portés en résultat net.

Allied mesure sa dette, ses obligations au titre de contrats de location-financement et ses créditeurs et autres passifs au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Toutes les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global et sont incluses au poste « Charge d'intérêts », sauf les charges d'intérêts capitalisées pour les immeubles admissibles en voie d'aménagement et les immeubles locatifs.

De temps à autre, Allied utilise des instruments financiers dérivés pour gérer les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. Tous les instruments dérivés, y compris les dérivés incorporés qui doivent être comptabilisés séparément, sont mesurés à leurs justes valeurs respectives, à moins qu'ils ne soient des instruments de couverture de flux de trésorerie effectifs.

À la date à laquelle un contrat dérivé est conclu, Allied évalue si elle doit, ou non, désigner le dérivé comme un élément de couverture de la juste valeur d'un actif ou passif comptabilisé (couverture de juste valeur) ou un élément de couverture sur la variabilité des flux de trésorerie à recevoir ou à payer pour un actif ou un passif comptabilisé ou une opération prévue (couverture des flux de trésorerie). Allied ne détient pas de couverture de juste valeur ou de couverture des flux de trésorerie.

Allied a conclu des contrats dérivés sur les taux d'intérêt afin de limiter son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt s'appliquant aux emprunts hypothécaires à taux variables et aux emprunts à terme non garantis. Les profits et les pertes découlant de la variation des justes valeurs liée aux contrats dérivés de taux d'intérêt sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

### **j) Capitaux propres**

Les parts de fiducie représentent la valeur initiale des parts qui ont été émises. Tous les coûts de transaction associés à l'émission de parts sont déduits des produits de l'émission.

Les capitaux propres comprennent tous les bénéfices non répartis de la période courante et des périodes antérieures. Les distributions à payer aux porteurs de parts sont incluses au poste « Distributions à payer aux porteurs de parts » à partir du moment où les distributions sont approuvées et déclarées avant la date de présentation de l'information financière, mais n'ont pas encore été payées.

#### **k) Avantages du personnel à court terme**

Allied n'offre pas de régime de prestations de retraite. Les avantages à court terme sont passés en charges pour la période.

#### **l) Régimes de rémunération fondée sur des parts**

Tous les paiements fondés sur des parts réglés en instruments de capitaux propres faits aux employés et aux fiduciaires sont évalués à la juste valeur des instruments de capitaux propres à la date d'attribution.

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des paiements fondés sur des parts réglés en instruments de capitaux propres est passée en charges selon la méthode linéaire dans la période au cours de laquelle le salarié obtient le droit inconditionnel de recevoir des instruments de capitaux propres, en fonction de l'estimation d'Allied que les droits liés aux instruments de capitaux propres seront éventuellement acquis. À la fin de chaque période de présentation de l'information financière, Allied révisé ses estimations sur le nombre d'instruments de capitaux propres pour lesquels elle prévoit que les droits seront acquis. Allied utilise le modèle de Black et Scholes pour procéder à l'évaluation des options sur parts sans critères de rendement. Se reporter à la note 16 pour connaître les hypothèses utilisées.

Les options sur parts attribuées en vertu du régime d'options sur parts et les droits liés aux parts restreintes octroyés en vertu du régime de parts restreintes sont assujettis à des conditions d'acquisition et à des restrictions liées à la cession, afin d'offrir une rémunération incitative à long terme. Les options sur parts et les parts restreintes sont sujettes à déchéance jusqu'à ce que le participant ait occupé son poste au sein d'Allied pendant un certain temps. Il pourrait ne pas y avoir d'acquisition entière des droits liés aux parts restreintes et aux options sur parts avant que le participant ait été à l'emploi d'Allied pendant une période de trois ans et de quatre ans, respectivement, après la date d'attribution. Lors de la déchéance des options sur parts et des parts restreintes par un employé ou un fiduciaire d'Allied, la charge relative aux options sur parts et aux parts restreintes dont les droits ne sont pas acquis et frappées de déchéance comptabilisée à la date de déchéance est reprise.

#### **m) Provisions**

Les provisions sont comptabilisées lorsqu'une obligation légale ou implicite réelle liée à des événements antérieurs est détenue, qu'il est probable qu'une sortie de fonds sera nécessaire pour régler l'obligation et que le montant peut être estimé de manière fiable. Les provisions ne sont pas comptabilisées pour les pertes d'exploitation futures. Allied ne comptait pas de provisions à la date du présent rapport.

#### **n) Calculs par part**

Le résultat net par part de base est calculé en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré de parts en circulation pour la période (se reporter à la note 17 pour plus de détails).

Le résultat net par part dilué est calculé à l'aide du dénominateur du calcul de base décrit ci-dessus. Celui-ci est ajusté afin d'inclure l'effet dilutif potentiel des options sur parts en circulation. Le dénominateur est augmenté du nombre total de parts supplémentaires qui seront émises par Allied en presumant de l'exercice de toutes les options sur parts à des prix d'exercice inférieurs aux prix moyens de marché de l'exercice (se reporter à la note 16 pour plus de détails).

## o) Stocks de propriétés résidentielles

Les stocks de propriétés résidentielles sont des actifs qui sont aménagés par Allied en vue de leur vente dans le cours normal des activités et qui sont comptabilisés au coût ou à la valeur nette de réalisation estimée, selon le montant le moins élevé. La dépréciation est revue à chaque date de clôture, et toutes les pertes sont comptabilisées en résultat net lorsque la valeur comptable des stocks dépasse sa valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est définie comme le prix de vente futur propre à une entité, ce qui comprend les plans d'aménagement, dans le cours normal des activités, moins les coûts estimés pour l'achèvement et les coûts la vente.

Les coûts liés aux stocks de propriétés résidentielles comprennent tous les coûts qui sont directement attribuables au commencement de l'aménagement actif des projets, notamment les coûts d'emprunt. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en vertu d'IAS 23 de façon similaire aux politiques de capitalisation d'Allied pour les actifs admissibles.

## p) Contrats de location

Allied comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à la date de début du contrat de location, conformément à IFRS 16, *Contrats de location*. Allied comptabilise ses actifs au titre de droits d'utilisation qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement à titre d'immobilisations corporelles. L'actif au titre du droit d'utilisation est initialement évalué au coût, et ultérieurement au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, le cas échéant, et ajusté pour tenir compte de certaines réévaluations de l'obligation locative. Lorsqu'un actif au titre du droit d'utilisation répond à la définition d'un immeuble de placement, il est initialement évalué au coût, puis évalué à la juste valeur [note 2 d)]. Les terrains détenus au titre d'un contrat de location simple (un « bail foncier ») qui correspondent à la définition d'un immeuble de placement sont classés dans les actifs au titre de droits d'utilisation, au poste Immeubles de placement. Les contrats de location de bureaux administratifs et les contrats de location de matériel intégrés à des contrats de service qui ne correspondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans les actifs au titre de droits d'utilisation, dans les autres actifs immobiliers. Consultez le tableau ci-dessous pour des précisions sur les différents types de contrats de location et le poste dans lequel chacun est comptabilisé dans les états financiers.

| <b>Type de contrat de location</b>            | <b>Classement comme actif<br/>au titre du droit d'utilisation</b> | <b>Classement comme passif<br/>au titre du droit d'utilisation</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Bail foncier                                  | Immeubles de placement                                            | Obligation locative                                                |
| Contrat de location de bureaux administratifs | Autres actifs                                                     | Obligation locative                                                |
| Autres                                        | Autres actifs                                                     | Obligation locative                                                |

L'obligation locative est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers à la date de début, actualisée au moyen du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, si ce taux ne peut être déterminé facilement, au taux d'emprunt marginal d'Allied. En règle générale, Allied utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation. L'obligation locative est ultérieurement évaluée en augmentant la valeur comptable pour refléter les intérêts sur l'obligation locative et en réduisant la valeur comptable pour refléter les paiements de loyers effectués. L'obligation locative est réévaluée lorsqu'une variation d'un indice ou d'un taux entraîne la modification des paiements de loyers futurs, un changement du montant qu'Allied estime avoir à payer au titre de la garantie de valeur résiduelle ou, le cas échéant, une modification de l'opinion d'Allied quant à savoir s'il est raisonnablement certain qu'une option d'achat ou une option de prolongation sera exercée ou s'il est raisonnablement certain qu'une option de résiliation ne sera pas exercée.

Allied a fait appel à son jugement pour établir la durée des baux pour certains contrats de location dont elle est le preneur et qui comportent des options de renouvellement ou de résiliation. La question de savoir si l'exercice de ces options par Allied est ou n'est pas raisonnablement certain influe sur la durée du bail et, par conséquent, sur le montant des obligations locatives et des actifs au titre de droits d'utilisation comptabilisés. Allied fait aussi appel à son jugement pour choisir le taux d'actualisation servant à actualiser la valeur des obligations locatives.

**q) IAS 20, Subventions publiques**

Allied comptabilise l'aide publique sous forme de subventions ou de prêts-subventions, lorsqu'il existe une assurance raisonnable que la subvention sera reçue et qu'Allied sera capable de se conformer aux conditions qui y sont attachées. L'aide publique qui compense les charges qu'Allied a engagées est comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global à titre de réduction de la charge connexe, dans les périodes au cours desquelles les charges sont comptabilisées. Se reporter à la note 10 pour obtenir de plus amples renseignements sur l'incidence spécifique de ce programme sur Allied.

**r) Immeubles de placement détenus en vue de la vente**

Un immeuble de placement est classé comme étant détenu en vue de la vente lorsqu'il est prévu que sa valeur comptable sera recouvrée principalement dans le cadre d'une vente, plutôt que dans le cadre de son utilisation continue. Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est disponible à la vente en l'état; il est très probable qu'il sera vendu avant un an. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont évalués à la juste valeur.

**s) Chiffres comparatifs**

Certains chiffres comparatifs présentés dans la note portant sur les frais généraux et administratifs (note 19) ont été reclassés dans les charges actuelles liées aux paiements fondés sur des parts relativement aux fiduciaires d'Allied au titre des honoraires professionnels et des fiduciaires, lesquels étaient auparavant présentés dans les salaires et avantages.

De plus, certains chiffres comparatifs présentés dans la note portant sur les évaluations de la juste valeur des prêts et effets à recevoir et du prêt à recevoir d'une coentreprise (note 14) ont été révisés afin de refléter la correction non significative du calcul de la juste valeur, principalement en raison de la révision de la composante intérêts du calcul. Par conséquent, la juste valeur des prêts et effets à recevoir a diminué pour s'établir à 322 881 \$, comparativement à 355 819 \$, et la juste valeur du prêt à recevoir d'une coentreprise a diminué pour s'établir à 113 287 \$, comparativement à 117 725 \$, selon les montants auparavant présentés au 31 décembre 2020. Il n'y a eu aucune variation de la juste valeur des prêts et effets à recevoir et de la juste valeur du prêt à recevoir d'une coentreprise au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette révision n'a aucune incidence sur la valeur comptable des soldes des prêts et effets à recevoir et du prêt à recevoir d'une coentreprise au 31 décembre 2020.

**3. Hypothèses et estimations comptables importantes**

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction pose des jugements et fasse des estimations lors de l'application des méthodes comptables d'Allied qui ont une incidence sur les montants présentés et les informations à fournir dans les états financiers consolidés et les notes annexes.

Dans le contexte de ces états financiers consolidés, un jugement est une décision prise par la direction à l'égard de l'application d'une méthode comptable, un montant comptabilisé ou non dans les états financiers et/ou une note, après une analyse de l'information pertinente qui peut être incluse dans les estimations et les hypothèses. Les estimations et les hypothèses sont utilisées principalement pour déterminer l'évaluation des soldes comptabilisés ou présentés dans les états financiers consolidés. Elles sont fondées sur des données sous-jacentes qui peuvent inclure l'expérience historique de la direction, la connaissance des événements et des conditions actuels, et d'autres facteurs qui, selon les avis, semblent raisonnables dans les circonstances. La direction évalue continuellement les estimations et les jugements qu'elle pose.



Cette rubrique présente les méthodes comptables faisant l'objet de jugements et les principales sources d'incertitude dans les estimations, sources qui, d'après Allied, ont la plus grande incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés. Les principales méthodes comptables d'Allied sont présentées à la note 2.

### **Immeubles de placement**

*Jugements émis dans le cadre des méthodes comptables utilisées* – Le jugement est appliqué pour déterminer si certains coûts sont des ajouts à la valeur comptable des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente, identifier le point d'achèvement substantiel de l'immeuble en voie d'aménagement et cerner les coûts d'emprunt directement attribuables à inclure dans la valeur comptable de l'immeuble en voie d'aménagement. Allied applique également du jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Allied a déterminé, au moyen de l'analyse appropriée, que tous les immeubles qu'elle a acquis à ce jour sont des acquisitions d'actifs.

*Principales sources des estimations* – La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente dépend de la disponibilité d'opérations comparables, des flux de trésorerie futurs pendant la période de détention et des taux d'actualisation et des taux de capitalisation applicables à ces actifs. Se référer à la note 5 pour obtenir de plus amples renseignements. L'examen des flux de trésorerie prévus implique des hypothèses liées au taux d'occupation, aux taux de location et à la valeur résiduelle. Outre l'examen des flux de trésorerie prévus, la direction évalue les changements dans le milieu des affaires et d'autres facteurs qui pourraient avoir une incidence sur la valeur ultime de l'immeuble. Ces hypothèses pourraient ne pas se révéler exactes au bout du compte.

### **Partenariats**

*Jugements émis dans le cadre des méthodes comptables utilisées* – Le jugement est appliqué pour déterminer si Allied détient un contrôle conjoint et si les partenariats sont des entreprises communes ou des coentreprises. Aux fins de cette évaluation, la direction applique un jugement pour déterminer les droits et les obligations d'Allied dans le partenariat selon des facteurs comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles du partenariat.

### **Impôt sur le résultat**

*Jugements émis dans le cadre des méthodes comptables utilisées* – En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), Allied est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement (« FFCP ») et de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Allied a le droit de déduire les distributions de son résultat imposable pour ne pas avoir à payer d'impôt sur le résultat fédéral à l'échelle de l'entité, pourvu que son résultat imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts chaque année et qu'elle satisfasse aux conditions prévues par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) pour être reconnue comme une FPI ou une FFCP. Par conséquent, aucun impôt exigible ni impôt différé n'a été comptabilisé dans les états financiers.

Allied exerce son jugement pour déterminer si elle demeure admissible à titre de FPI et évalue son interprétation et son application des actifs et des produits de la FPI. Malgré l'incertitude entourant l'interprétation et l'application de ces règles, Allied estime qu'elle répond aux critères concernant les FPI et les FFCP.

Allied prévoit demeurer admissible à titre de FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); toutefois, si elle ne devait plus être admissible, elle serait alors assujettie à l'impôt à l'échelle de l'entité et serait tenue de comptabiliser des impôts exigibles et des impôts différés.

## Répercussions de la COVID-19

Dans le cadre de la pandémie mondiale de COVID-19, les gouvernements fédéral et provinciaux du Canada, ainsi que d'autres instances, ont mis en place diverses mesures afin d'atténuer la transmission du virus responsable de la COVID-19 et de ses variants — recommandations relatives à la distanciation physique, fermeture de commerces non essentiels, fixation d'un nombre maximal de personnes pouvant être présentes dans un espace clos, mise en quarantaine et interdiction de voyager, notamment —, dont certaines sont encore en vigueur. De nouvelles données sur l'efficacité des programmes de vaccination, l'apparition de nouveaux variants du virus et une éventuelle remontée du nombre de cas d'infection à la COVID-19 pourraient entraîner une modification de la nature et de l'étendue de ces mesures. Comme la situation entourant la COVID-19 change constamment, les prévisions internes révisées d'Allied sont assujetties à des incertitudes principalement liées au fait qu'il est impossible de prévoir la réaction des consommateurs face à la poursuite ou aux modifications des restrictions partout au Canada. En outre, Allied ne peut prévoir la portée et la gravité des perturbations économiques découlant de la pandémie mondiale.

Lors de la préparation des présents états financiers consolidés, Allied a tenu compte des éventuelles répercussions de la COVID-19 dans ses estimations et hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable de ses actifs et passifs, et le montant présenté de ses résultats en utilisant les meilleures informations disponibles au 31 décembre 2021. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et hypothèses qu'Allied considère comme critiques ou susceptibles d'être affectées par la COVID-19 comprennent celles qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente, notamment les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux, les hypothèses relatives à l'exploitation, la valeur comptable de sa participation dans une coentreprise, l'estimation de toute perte de crédit prévue sur ses débiteurs ainsi que sur ses prêts et effets à recevoir, et la détermination de la valeur des instruments financiers.

Les estimations et les hypothèses suivantes ont été fortement modifiées du fait de l'incidence de la pandémie de COVID-19 :

### *Évaluation des immeubles de placement*

Du fait de l'évolution de la situation liée à la pandémie de COVID-19, il est difficile de connaître avec précision la gravité et l'étendue de cette pandémie et de prédire l'incidence qu'elle aura sur les activités des utilisateurs d'Allied. Les conséquences de la pandémie de COVID-19 dépendront largement des découvertes qui seront faites ultérieurement au sujet de ce virus et des actions à prendre pour maîtriser ou atténuer ses effets. Pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement, Allied a pris en considération l'incidence de la pandémie de COVID-19 pour ses utilisateurs ainsi que la performance globale des marchés. Conformément au processus d'évaluation décrit aux notes 2 d), 3 et 5, Allied tient compte des effets de la COVID-19 sur les hypothèses à l'égard notamment de la hausse des loyers, des pertes liées à la superficie inoccupée et des pertes de crédit ainsi que sur les critères d'évaluation. Allied a révisé ses hypothèses à l'égard des flux de trésorerie en fonction des perturbations à court terme prévues sur les flux de trésorerie pour tenir compte du recouvrement, de la superficie inoccupée et des hypothèses sur les nouvelles locations. Allied a entrepris un processus d'évaluation du caractère approprié des taux d'actualisation et de capitalisation finaux pour tenir compte des variations des taux sans risque, des écarts de taux et des flux de trésorerie au niveau des immeubles ainsi que de toute prime de risque inhérente à ces variations des flux de trésorerie. Ces considérations se reflètent dans les ajustements apportés à la juste valeur des immeubles de placement.

### *Créances clients exigibles auprès des utilisateurs*

Pour apprécier l'exactitude de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues sur les créances clients exigibles auprès des utilisateurs, Allied a estimé la probabilité qu'elle recouvre ces créances exigibles malgré les répercussions de la pandémie de COVID-19 sur les activités de ses utilisateurs. Allied continue de collaborer avec ses utilisateurs aux prises avec des difficultés financières en raison de cette pandémie : elle participe ainsi au programme Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL ») durant la période où ce programme est en vigueur et accorde des reports de paiements ou des réductions de loyers à certains utilisateurs en difficulté. Les réductions de loyers appliquées à des soldes en souffrance sont considérées comme des corrections de valeur pour pertes de crédit attendues.

### *Prêts et effets à recevoir*

Du fait de l'incertitude liée à la COVID-19, Allied a voulu savoir si le risque de crédit lié aux prêts et effets à recevoir avait augmenté, selon les exigences d'IFRS 9, *Instruments financiers*. Pour évaluer ce risque de crédit, Allied a pris en compte divers facteurs, qui comprennent, sans toutefois s'y limiter, les habitudes de remboursement de chaque emprunteur et l'état de son prêt, la superficie louée ou les ventes d'unités de copropriété de chaque projet, l'état d'avancement de l'aménagement de chaque projet, la valeur correspondante des actifs donnés en garantie de prêt, ainsi que la situation et la santé financières de tous les débiteurs.

L'estimation que fait Allied des pertes de crédit attendues sur les créances clients exigibles auprès des utilisateurs et sur les prêts et effets à recevoir est foncièrement subjective étant donné sa nature prospective. Par conséquent, la valeur des pertes de crédit attendues comporte un degré d'incertitude et est établie en fonction d'hypothèses qui pourraient ne pas se confirmer compte tenu de l'incertitude sans précédent causée par la COVID-19.

## 4. Acquisitions et cessions

### Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a acquis les immeubles et les droits relatifs à la propriété du dessus suivants auprès de tiers :

| Immeuble                                                | Date d'acquisition | Type d'immeuble                          | Immeuble de placement | Participation acquise |
|---------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 432 Wellington, Toronto                                 | 28 janvier 2021    | Commerce de détail                       | <b>17 806 \$</b>      | 100 %                 |
| 608 1st SW, Calgary                                     | 8 février 2021     | Commerce de détail                       | <b>6 464</b>          | 100 %                 |
| 478 King W, Toronto <sup>1</sup>                        | 22 avril 2021      | Commerce de détail                       | <b>10 963</b>         | 50 %                  |
| 65 Front E, Toronto                                     | 29 avril 2021      | Locaux pour bureaux, commerces de détail | <b>20 064</b>         | 100 %                 |
| 64 Spadina, Toronto                                     | 19 mai 2021        | Commerce de détail                       | <b>14 617</b>         | 100 %                 |
| 12 Brant, Toronto                                       | 18 juin 2021       | Commerce de détail                       | <b>16 180</b>         | 100 %                 |
| 422-424 Wellington W, Toronto                           | 4 août 2021        | Immeuble en voie d'aménagement           | <b>28 648</b>         | 100 %                 |
| 143 Bathurst, Toronto                                   | 23 août 2021       | Habitation                               | <b>2 945</b>          | 100 %                 |
| 700 Saint Antoine E, Montréal                           | 30 août 2021       | Locaux pour bureaux, commerces de détail | <b>80 449</b>         | 100 %                 |
| 810 Saint Antoine E, Montréal                           | 30 août 2021       | Locaux pour bureaux                      | <b>51 263</b>         | 100 %                 |
| 731-10th SW, Calgary <sup>2</sup>                       | 19 octobre 2021    | Commerce de détail                       | <b>7 975</b>          | 50 %                  |
| 802-838 11th SW, Glenbow Assembly, Calgary <sup>2</sup> | 19 octobre 2021    | Locaux pour bureaux, commerces de détail | <b>12 787</b>         | 50 %                  |
| Sherwin Block, Calgary <sup>2</sup>                     | 19 octobre 2021    | Locaux pour bureaux, commerces de détail | <b>7 299</b>          | 50 %                  |
| 207 West Hastings, Vancouver                            | 12 novembre 2021   | Locaux pour bureaux, commerces de détail | <b>67 161</b>         | 100 %                 |
|                                                         |                    |                                          | <b>344 621</b>        |                       |
| Union Centre Air Rights, Toronto                        | 15 décembre 2021   | s.o.                                     | <b>14 814</b>         | 100 %                 |
|                                                         |                    |                                          | <b>359 435 \$</b>     |                       |

1. Le 22 avril 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans le 478 King W.

2. Le 19 octobre 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans les immeubles 731-10th SW, 802-838 11th SW et Sherwin Block.

Le prix d'achat total pour l'acquisition des immeubles susmentionnés durant l'exercice clos le 31 décembre 2021, qui s'élève à 344 621 \$, y compris les coûts d'acquisition, se compose d'une contrepartie nette en trésorerie de 288 887 \$, ainsi que de la reprise d'un emprunt hypothécaire de 51 750 \$, d'une prime différée sur les emprunts hypothécaires de 1 000 \$ et de la reprise d'autres passifs de 2 984 \$. De plus, le 15 décembre 2021, Allied a conclu l'acquisition des droits relatifs à la propriété du dessus associés au Union Centre pour un prix d'achat total de 14 814 \$, y compris les coûts d'acquisition, lesquels ont été réglés en trésorerie et comptabilisés en tant que dépenses d'investissement au titre des immeubles de placement.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Allied a conclu les acquisitions d'immeubles suivantes auprès de tiers :

| Immeuble                                                 | Date d'acquisition | Type d'immeuble                          | Immeuble de placement | Participation acquise |
|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3530-3540 Saint-Laurent, Montréal                        | 14 janvier 2020    | Locaux pour bureaux, commerces de détail | 13 421 \$             | 100 %                 |
| 4396-4410 Saint-Laurent, Montréal                        | 15 janvier 2020    | Locaux pour bureaux, commerce de détail  | 18 530                | 100 %                 |
| 54 The Esplanade, Toronto                                | 16 janvier 2020    | Commerce de détail                       | 26 079                | 100 %                 |
| 747 Square-Victoria, Montréal                            | 28 janvier 2020    | Locaux pour bureaux, commerce de détail  | 284 541               | 100 %                 |
| 375 Water, Vancouver                                     | 20 avril 2020      | Locaux pour bureaux, commerce de détail  | 225 404               | 100 %                 |
| 125 John, Toronto                                        | 16 novembre 2020   | Locaux pour bureaux, commerce de détail  | 4 196                 | 100 %                 |
| 117-119 John, Toronto                                    | 24 décembre 2020   | Commerce de détail                       | 8 341                 | 100 %                 |
| Immeubles résidentiels auxiliaires, Toronto <sup>1</sup> | —                  | Habitation                               | 6 648                 | 100 %                 |
|                                                          |                    |                                          | 587 160 \$            |                       |

1. Allied a acquis quatre immeubles résidentiels auxiliaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le prix d'achat total, y compris le coût d'acquisition, pour l'acquisition des immeubles susmentionnés durant l'exercice clos le 31 décembre 2020, qui s'élève à 587 160 \$, se compose d'une contrepartie nette en trésorerie de 567 971 \$, ainsi que de la reprise d'autres passifs de 9 189 \$ et la reprise d'un emprunt hypothécaire de 10 000 \$.

## Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied et ses partenaires ont conclu les cessions des phases suivantes des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well et à l'aménagement connexe de dalles et de rampes de stationnement étagé souterrain :

| Phase des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well | Date de clôture  | Contrepartie en trésorerie (selon la quote-part d'Allied) |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Deuxième phase                                                 | 7 avril 2021     | 31 152 \$                                                 |
| Troisième phase                                                | 11 juin 2021     | 24 287                                                    |
| Quatrième phase                                                | 20 décembre 2021 | 16 153                                                    |
|                                                                |                  | 71 592 \$                                                 |

La contrepartie en trésorerie totale reçue de 71 592 \$ (selon la quote-part d'Allied) représentait la juste valeur au moment de la cession, de sorte qu'il n'y a aucun profit ni perte à la cession.

Le 23 décembre 2020, Allied et ses partenaires ont conclu la cession de la première phase des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well et à l'aménagement connexe de dalles et de rampes de stationnement étagé souterrain pour une contrepartie en trésorerie de 24 911 \$ (selon la quote-part d'Allied), ce qui représentait la juste valeur au moment de la cession et, par conséquent, aucun profit ni perte à la cession n'a été comptabilisé.

## 5. Immeubles de placement

Les variations des valeurs comptables des immeubles de placement se résument comme suit :

|                                                                                                                              | 31 décembre 2021      |                                       |              | 31 décembre 2020      |                                       |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------|
|                                                                                                                              | Immeubles<br>locatifs | Immeubles<br>en voie<br>d'aménagement | Total        | Immeubles<br>locatifs | Immeubles<br>en voie<br>d'aménagement | Total        |
| Solde au début de l'exercice                                                                                                 | 7 790 855 \$          | 896 520 \$                            | 8 687 375 \$ | 6 754 215 \$          | 715 050 \$                            | 7 469 265 \$ |
| Entrées :                                                                                                                    |                       |                                       |              |                       |                                       |              |
| Acquisitions                                                                                                                 | 315 973               | 28 648                                | 344 621      | 587 160               | —                                     | 587 160      |
| Allocations pour améliorations locatives                                                                                     | 22 559                | 2 119                                 | 24 678       | 32 541                | 7 264                                 | 39 805       |
| Commissions de location                                                                                                      | 15 012                | 1 829                                 | 16 841       | 8 066                 | 3 208                                 | 11 274       |
| Dépenses d'investissement                                                                                                    | 123 842               | 304 406                               | 428 248      | 80 922                | 265 844                               | 346 766      |
| Cessions                                                                                                                     | —                     | (71 592)                              | (71 592)     | —                     | (24 911)                              | (24 911)     |
| Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement                                                                       | —                     | —                                     | —            | 130 100               | (130 100)                             | —            |
| Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement                                                                          | (47 040)              | 47 040                                | —            | (77 828)              | 77 828                                | —            |
| Transferts vers les autres actifs                                                                                            | (6 838)               | —                                     | (6 838)      | —                     | —                                     | —            |
| Transferts vers les immeubles de placement détenus en vue de la vente                                                        | (86 260)              | —                                     | (86 260)     | —                     | —                                     | —            |
| Obligations locatives                                                                                                        | 1 098                 | —                                     | 1 098        | 1 763                 | —                                     | 1 763        |
| Amortissement des loyers constants et des allocations pour améliorations locatives                                           | (28 123)              | (500)                                 | (28 623)     | (25 244)              | 907                                   | (24 337)     |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 187 197               | 30 360                                | 217 557      | 299 160               | (18 570)                              | 280 590      |
| Solde à la fin de l'exercice                                                                                                 | 8 288 275 \$          | 1 238 830 \$                          | 9 527 105 \$ | 7 790 855 \$          | 896 520 \$                            | 8 687 375 \$ |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a inscrit à l'actif un montant de 34 973 \$ (31 décembre 2020 – 26 647 \$) en coûts d'emprunt pour des immeubles de placement admissibles.

Les montants au titre des immeubles locatifs présentés ci-dessus comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation d'une juste valeur de 528 400 \$ (31 décembre 2020 – 525 940 \$) représentant la juste valeur de la participation d'Allied dans cinq immeubles de placement et des obligations locatives correspondantes. Les contrats de location viennent à échéance à des dates variant entre 22,8 ans et 80,5 ans.

Au 31 décembre 2021, Allied détenait trois immeubles classés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente.

|                                                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 86 260 \$        | — \$             |

### Méthode d'évaluation

Généralement, la juste valeur estimative des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente est établie à l'aide des méthodes suivantes :

- Méthode des flux de trésorerie actualisés – Selon cette approche, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels prévus, généralement sur une période de dix ans, en incluant la valeur finale des immeubles fondée sur un taux de capitalisation appliqué au bénéfice d'exploitation net estimatif, une mesure non conforme aux normes IFRS, dans la dernière année. Cette méthode est principalement appliquée à l'évaluation du portefeuille d'immeubles locatifs.

- b) Méthode des ventes comparables – Cette approche compare des caractéristiques d'un immeuble avec celles d'immeubles comparables qui ont récemment été vendus. Le processus utilise l'une des nombreuses techniques pour ajuster le prix des opérations comparables selon la présence, l'absence, ou le degré de caractéristiques qui influent sur la valeur. Ces caractéristiques comprennent les coûts de construction engagés pour un immeuble en voie d'aménagement. Cette méthode est principalement appliquée à l'évaluation du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement, des terrains de stationnement auxiliaires et des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Conformément à sa politique, Allied évalue et comptabilise généralement ses immeubles de placement et ses immeubles de placement détenus en vue de la vente au moyen d'évaluations supervisées par la direction, avec le soutien d'un évaluateur externe indépendant. La valeur du portefeuille intégral d'Allied est déterminée chaque trimestre par l'évaluateur externe. La direction analyse également les principales données relatives aux évaluations et à la variation des justes valeurs à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et elle révise les résultats de concert avec l'évaluateur indépendant tous les trimestres. Aucun changement significatif n'a été apporté aux techniques d'évaluation au cours de la période. Pour les propriétés assorties d'un droit de tenure à bail dont la durée est inférieure à 40 ans, l'évaluation doit se faire en fonction d'un modèle des flux de trésorerie actualisés sur l'ensemble de la durée.

### Données d'entrée importantes

Certaines données d'entrées non observables importantes sont utilisées, comme les taux de capitalisation aux fins de la détermination de la juste valeur de chaque immeuble de placement et de chaque immeuble de placement détenu en vue de la vente. Par conséquent, chaque immeuble de placement et chaque immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué en fonction de la hiérarchie des justes valeurs, et les données d'entrée se composent des données d'entrée non observables de niveau 3, qui reflètent la meilleure estimation de la direction à l'égard de ce que les intervenants sur le marché utiliseraient pour évaluer les actifs à la date d'évaluation. Les justes valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et du bénéfice d'exploitation net stabilisé ou prévu. De manière générale, une hausse du bénéfice d'exploitation net entraîne une hausse de la juste valeur et une hausse des taux de capitalisation entraîne une baisse de la juste valeur. La liste ci-dessous présente les taux utilisés dans le cadre du processus de modélisation pour les évaluations des immeubles de placement.

|                                | Moyenne pondérée |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
|                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
| Taux d'actualisation           | 5,98 %           | 6,35 %           |
| Taux de capitalisation final   | 5,03 %           | 5,18 %           |
| Taux de capitalisation global  | 4,68 %           | 4,82 %           |
| Horizon d'escompte (en années) | 10               | 10               |

L'analyse ci-dessous montre l'incidence maximale sur les justes valeurs découlant des possibles fluctuations des taux de capitalisation en partant de l'hypothèse que le bénéfice d'exploitation net n'a pas varié.

| Fluctuation du taux de capitalisation de     | -0,50 %      | -0,25 %    | +0,25 %      | +0,50 %      |
|----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Augmentation (diminution) de la juste valeur |              |            |              |              |
| Immeubles de placement                       | 1 139 606 \$ | 537 647 \$ | (483 119) \$ | (919 605) \$ |

## 6. Stocks de propriétés résidentielles

Le tableau ci-dessous présente les stocks de propriétés résidentielles.

|              | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--------------|------------------|------------------|
| KING Toronto | 170 980 \$       | 140 038 \$       |

Le tableau ci-dessous présente les variations des valeurs comptables globales des stocks de propriétés résidentielles.

|                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Solde au début de l'exercice   | 140 038 \$       | 114 910 \$       |
| Dépenses liées à l'aménagement | 30 942           | 25 128           |
| Solde à la fin de l'exercice   | 170 980 \$       | 140 038 \$       |

Les stocks de propriétés résidentielles sont composés d'actifs qui sont aménagés par Allied en vue de leur vente dans le cours normal des activités. Allied peut transférer un immeuble de placement vers le stock de propriétés résidentielles en raison d'un changement d'utilisation, indiqué par le commencement d'activités d'aménagement en vue d'une vente. À l'inverse, un immeuble des stocks de propriétés résidentielles peut être transféré vers les immeubles de placement s'il y a commencement d'activités de location.

Le 30 novembre 2018, Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. KING Toronto est un groupe d'immeubles à usage mixte, qui comprend des locaux pour bureaux, des locaux de commerce de détail et des espaces résidentiels. Dans le cadre de l'accord, Allied a vendu une participation indivise de 50 % à Westbank. La composante espaces résidentiels sera aménagée et vendue sous forme d'unités de copropriété, lesquelles totalisent 440 unités.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a inscrit à l'actif des stocks de propriétés résidentielles admissibles des coûts d'emprunt de 4 759 \$ (31 décembre 2020 – 4 363 \$).

## 7. Participation dans une coentreprise et prêt à recevoir

Le tableau suivant présente la participation dans une coentreprise et le prêt connexe à recevoir.

|                                     | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Participation dans une coentreprise | 11 503 \$        | 3 825 \$         |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise  | 113 287          | 113 287          |
|                                     | 124 790 \$       | 117 112 \$       |

Le 2 juillet 2013, Allied a conclu une entente de partenariat aux termes de laquelle elle détient le tiers de la participation économique avec droit de vote dans 7th Avenue Sky Partnership (« TELUS Sky »). TELUS Sky a été créé dans le but précis d'acquérir la totalité du droit de bénéficiaire des immeubles situés au 100-114 7th Avenue SW, à Calgary, et de participer à sa construction, à son aménagement et à sa gestion.

Le 31 octobre 2019, Allied a consenti un prêt à la construction d'un montant de 96 142 \$ à TELUS Sky, et le prêt a une limite maximale de 114 000 \$. Le prêt arrive à échéance le 15 juillet 2023 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 145 points de base. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 113 287 \$ (31 décembre 2020 – 113 287 \$). Allied donne une garantie conjointe et solidaire d'un montant de 114 000 \$ visant à appuyer la facilité de TELUS Sky.



Allied comptabilise ses participations dans des coentreprises au moyen de la méthode de la mise en équivalence. Le tableau suivant présente l'information financière liée à une participation de 100 % dans TELUS Sky et à la participation de un tiers que détient Allied dans la coentreprise.

|                                                                            | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Actifs courants (y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie) | 8 637 \$         | 11 664 \$        |
| Actifs non courants                                                        | 378 990          | 368 529          |
| Passifs courants                                                           | (13 257)         | (28 857)         |
| Passifs non courants                                                       | (339 861)        | (339 861)        |
| Actif net de TELUS Sky, à 100 %                                            | 34 509 \$        | 11 475 \$        |
| Quote-part d'Allied dans l'actif net de TELUS Sky                          | 11 503 \$        | 3 825 \$         |

|                                                                     | Exercices clos les |                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                     | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Produits                                                            | 14 721 \$          | 7 392 \$         |
| Charges                                                             | (9 822)            | (3 657)          |
| Charges d'intérêts                                                  | (619)              | —                |
| Frais généraux et administratifs                                    | (42)               | (399)            |
| Perte liée à la juste valeur                                        | (5 591)            | (12 888)         |
| Perte nette et total du bénéfice global de TELUS Sky, à 100 %       | (1 353) \$         | (9 552) \$       |
| Quote-part d'Allied dans la perte nette et le bénéfice global total | (451) \$           | (3 184) \$       |

|                                                            | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Participation dans une coentreprise au début de l'exercice | 3 825 \$         | (8 439) \$       |
| Perte nette                                                | (451)            | (3 184)          |
| Apports                                                    | 10 490           | 17 914           |
| Distributions                                              | (2 361)          | (2 466)          |
| Participation dans une coentreprise à la fin de l'exercice | 11 503 \$        | 3 825 \$         |

## 8. Prêts et effets à recevoir

Les prêts et effets à recevoir s'établissent comme suit :

|                                          | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Prêts à recevoir a)                      | 367 579 \$       | 320 526 \$       |
| Effets à recevoir et autres débiteurs b) | 183              | 2 110            |
|                                          | 367 762 \$       | 322 636 \$       |
| Courants                                 | 144 306 \$       | 93 \$            |
| Non courants                             | 223 456          | 322 543          |
|                                          | 367 762 \$       | 322 636 \$       |

- a) En février 2015, Allied a conclu un partenariat avec Westbank et fait l'acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble Adelaide et Duncan. Dans le cadre de cet accord, Allied a avancé un montant de 21 173 \$ à Westbank pour son acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble. La facilité est garantie par une charge sur l'immeuble (subordonnée à la charge conservée par le prêteur pour la construction) et par la cession de loyers et de baux. Les intérêts s'accumulent et sont payables mensuellement au taux de 7,75 % par an. Le prêt sera remboursable lorsque le partenariat aura obtenu un financement externe permanent. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 21 173 \$ (31 décembre 2020 – 21 173 \$).

Le 1<sup>er</sup> août 2017, Allied a conclu une entente avec Westbank afin de lui fournir une facilité de crédit d'un montant maximal de 100 000 \$, plus les intérêts, pour l'acquisition du terrain et les coûts préalables à l'aménagement du 400 West Georgia, à Vancouver. La facilité est garantie par les clauses restrictives de Westbank et par une charge sur l'immeuble (subordonnée à la charge conservée par le prêteur pour la construction). Le 11 février 2019, la facilité a été augmentée à 160 000 \$. Les intérêts sur la facilité de crédit s'accumulent mensuellement au taux de 6,75 % par an. L'échéance de la facilité de crédit est le 31 août 2022, et une option de prolongation de un an jusqu'au 31 août 2023 est prévue. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 144 271 \$ (31 décembre 2020 – 120 825 \$).

Le 30 novembre 2018, Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de cet accord, Allied a avancé un montant de 67 030 \$ à Westbank pour son acquisition d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble. La facilité sera initialement garantie par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble. Après l'obtention d'un financement à la construction, l'hypothèque sera garantie par une charge sur l'immeuble (de rang inférieur à celui de la charge conservée par le prêteur pour la construction). Les intérêts s'accumulent au taux de 7,00 % par an et sont payables au remboursement du prêt. Le prêt est remboursable au plus tôt le 30 novembre 2023 ou à l'achèvement des unités de copropriété. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 90 586 \$ (31 décembre 2020 – 84 566 \$).

Le 18 mars 2019, Allied a apporté une modification à l'accord de partenariat avec Perimeter visant l'aménagement de Breithaupt Phase III et une convention de prêt afin d'acquitter 50 % des coûts préalables à l'aménagement. La facilité est garantie par une charge sur l'immeuble (de rang inférieur à celui de la charge conservée par le prêteur pour la construction). Les intérêts s'accumulent au taux de 7,00 % par an et sont payables au remboursement du prêt. Le prêt est remboursable en plusieurs versements à partir de l'achèvement des travaux d'aménagement et du commencement de la location, qui devrait débiter au troisième trimestre de 2022. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 10 256 \$ (31 décembre 2020 – 10 637 \$), en raison de remboursements effectués plus tôt que prévu.

Le 31 juillet 2019, Allied a conclu une entente avec Westbank afin de lui fournir une facilité de crédit d'un montant maximal de 185 000 \$, plus les intérêts, pour l'acquisition du terrain et les coûts préalables à l'aménagement du 720 Beatty Street, à Vancouver. Ce financement sera initialement garanti par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble assortie d'une échéance fixe. Après l'obtention d'un financement à la construction, l'hypothèque sera garantie par une charge sur l'immeuble (de rang inférieur à celui de la charge conservée par le prêteur pour la construction). Les intérêts sur la facilité de crédit s'accumulent mensuellement au taux de 7,00 % par an. L'échéance de la facilité de crédit est le 9 décembre 2025. Au 31 décembre 2021, l'encours du prêt s'élevait à 101 293 \$ (31 décembre 2020 – 83 325 \$).

Allied a estimé les pertes de crédit attendues prêt par prêt. Allied évalue les risques liés aux pertes de crédit attendues en considérant notamment l'état des garanties d'entreprises ou des hypothèques enregistrées et des cessions de loyers, ainsi que les résultats des vérifications de la solvabilité des emprunteurs, du suivi de la performance financière et opérationnelle des emprunteurs, du suivi de l'état d'avancement des projets et du suivi des remboursements de capital et d'intérêts prévus. Compte tenu des facteurs décrits précédemment, les pertes de crédit attendues estimées par la direction au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 sont de néant.

- b) Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, le solde des effets à recevoir et autres débiteurs était composé d'effets à recevoir qui, pris isolément, ne sont pas significatifs.

## 9. Autres actifs

Les autres actifs se détaillent comme suit :

|                                                     | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Matériel et autres actifs <sup>1</sup>              | 3 565 \$         | 4 395 \$         |
| Immobilisations corporelles <sup>2</sup>            | 24 620           | 17 782           |
| Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt | —                | 1 466            |
|                                                     | 28 185 \$        | 23 643 \$        |

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a comptabilisé un amortissement de matériel et d'autres actifs de 1 167 \$ (31 décembre 2020 – 1 467 \$).

2. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire.

## 10. Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts

|                                                                                                    | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Créances clients exigibles auprès des utilisateurs – déduction faite de la correction de valeur a) | 16 659 \$        | 16 854 \$        |
| Autres créances exigibles auprès des utilisateurs b)                                               | 2 092            | 2 991            |
| Débiteurs divers c)                                                                                | 13 124           | 15 709           |
| Frais payés d'avance et dépôts d)                                                                  | 25 186           | 28 898           |
|                                                                                                    | 57 061 \$        | 64 452 \$        |

### a) Créances clients exigibles auprès des utilisateurs

Les créances clients exigibles auprès des utilisateurs comprennent les loyers minimaux, les recouvrements de loyers additionnels, les produits tirés du stationnement, les revenus accessoires et les taxes de vente applicables.

Un compte de correction de valeur est maintenu pour couvrir les pertes de crédit attendues découlant de l'incapacité d'utilisateurs à respecter leurs obligations en vertu des contrats de location. Allied examine les créances de façon continue, repère les comptes éventuellement irrécouvrables par utilisateur en tenant compte du risque de crédit connexe, de l'historique des paiements et des attentes futures à l'égard de possibles cas de défaillance, et comptabilise la perte de valeur en fonction des pertes de crédit attendues, au besoin.

La variation de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues est la suivante :

|                                                                           | Exercice clos le<br>31 décembre 2021 | Exercice clos le<br>31 décembre 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, début de l'exercice | 6 649 \$                             | 3 899 \$                             |
| Charge supplémentaire comptabilisée au cours de la période                | 3 024                                | 9 112                                |
| Reprise de charges précédentes                                            | (407)                                | (1 172)                              |
| Créances radiées au cours de la période                                   | (89)                                 | (5 190)                              |
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, fin de l'exercice   | 9 177 \$                             | 6 649 \$                             |

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Allied a fourni des réductions de loyer correspondant à 75 % des loyers bruts aux locataires admissibles participant au programme de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (l'« AUCLC »). Par conséquent, la créance exigible du locataire admissible a été réduite et imputée aux pertes de crédit attendues. Parallèlement, Allied a comptabilisé l'avantage du prêt-subvention du gouvernement couvrant 50 % du loyer brut à titre de réduction des pertes de crédit attendues. Au 31 décembre 2020, Allied avait comptabilisé des réductions de loyer de 5 040 \$ (déduction faite d'une aide publique de 11 600 \$ et d'une subvention de 760 \$ reçue du gouvernement du Québec) aux locataires admissibles participant au programme d'AUCLC. La charge nette liée aux pertes de crédit attendues a totalisé 6 790 \$ relativement au programme d'AUCLC. Au 31 décembre 2020, tous les montants liés aux prêts-subventions dans le cadre de l'AUCLC ont été reçus du gouvernement.

**b) Autres créances exigibles auprès des utilisateurs**

Les autres créances exigibles auprès des utilisateurs concernent les frais d'exploitation non facturés, par exemple les recouvrements ou les réimputations de frais au titre de l'entretien des aires communes et de l'impôt foncier.

**c) Débiteurs divers**

Les débiteurs divers se composent principalement des créances liées à la TVH du gouvernement, des frais de gestion et des produits d'intérêts à recevoir de parties externes. Au 31 décembre 2021, il n'y avait pas d'indication de risque de crédit que les débiteurs ne respecteront pas leurs obligations financières.

**d) Frais payés d'avance et dépôts**

Les frais payés d'avance et les dépôts ont principalement trait aux dépôts liés aux droits de dénomination, aux impôts et aux assurances.

**11. Dette**

La dette comprend les éléments suivants, déduction faite des coûts de financement.

|                                                                   | 31 décembre 2021    | 31 décembre 2020    |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires a)                                         | 118 057 \$          | 716 813 \$          |
| Emprunts à la construction b)                                     | 132 696             | 57 104              |
| Facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties c) | 365 000             | 60 000              |
| Déventures non garanties de premier rang d)                       | 2 587 989           | 1 642 119           |
| Emprunt à terme non garanti e)                                    | 249 542             | 249 426             |
|                                                                   | <b>3 453 284 \$</b> | <b>2 725 462 \$</b> |
| Courants                                                          | 36 146 \$           | 26 668 \$           |
| Non courants                                                      | 3 417 138           | 2 698 794           |
|                                                                   | <b>3 453 284 \$</b> | <b>2 725 462 \$</b> |

**a) Emprunts hypothécaires**

Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 3,39 % (31 décembre 2020 – 4,31 %). Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang enregistrée sur certains immeubles de placement et par des cessions générales initiales de loyers, d'assurances et d'hypothèques mobilières enregistrées.

|                                                      | Remboursements<br>de capital | Solde exigible<br>à l'échéance | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
|------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| 2022                                                 | 3 307 \$                     | 1 798 \$                       | 5 105 \$            |                     |
| 2023                                                 | 3 069                        | 12 230                         | 15 299              |                     |
| 2024                                                 | 2 528                        | 46 668                         | 49 196              |                     |
| 2025                                                 | 6 423                        | —                              | 6 423               |                     |
| 2026                                                 | 1 391                        | 20 443                         | 21 834              |                     |
| 2027                                                 | 487                          | —                              | 487                 |                     |
| 2028                                                 | 293                          | 14 457                         | 14 750              |                     |
| 2030                                                 | 5 000                        | —                              | 5 000               |                     |
| Emprunts hypothécaires, capital                      | 22 498 \$                    | 95 596 \$                      | 118 094 \$          | 715 043 \$          |
| Prime nette sur les emprunts<br>hypothécaires repris |                              |                                | 1 066               | 3 555               |
| Coûts de financement nets                            |                              |                                | (1 103)             | (1 785)             |
|                                                      |                              |                                | <b>118 057 \$</b>   | <b>716 813 \$</b>   |

## b) Emprunts à la construction

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, les obligations d'Allied en vertu des emprunts à la construction se présentaient comme suit :

| Partenariat          | Participation | Date d'échéance  | 31 décembre 2021  | 31 décembre 2020 |
|----------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|
| Adelaide et Duncan   | 50 %          | 11 août 2023     | 62 048 \$         | 44 051 \$        |
| Breithaupt Phase III | 50 %          | 2 décembre 2022  | 31 041            | 7 406            |
| KING Toronto         | 50 %          | 17 décembre 2024 | 39 607            | 5 647            |
|                      |               |                  | <b>132 696 \$</b> | <b>57 104 \$</b> |

Le 31 janvier 2019, le partenariat Adelaide et Duncan a obtenu de la part d'un consortium de banques canadiennes une facilité de crédit à la construction de 270 000 \$ aux termes de laquelle la quote-part de 50 % revenant à Allied se chiffre à 135 000 \$. L'emprunt arrive à échéance le 11 août 2023 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 35 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 135 points de base. Allied donne une garantie conjointe et solidaire, limitée à 135 000 \$, visant à appuyer la facilité de construction et elle reçoit une commission de garantie connexe. Le 23 août 2019, le partenariat Adelaide et Duncan a conclu un swap pour fixer 75 % des coûts de construction à 2,86 % jusqu'à concurrence de 209 572 \$.

Le 21 février 2020, Allied et Perimeter ont obtenu un emprunt à la construction de 138 000 \$ octroyé par un consortium de banques canadiennes, relativement au partenariat Breithaupt Phase III; la quote-part de 50 % revenant à Allied se chiffre à 69 000 \$. L'emprunt arrive à échéance le 2 décembre 2022 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires majoré de 120 points de base. Allied donne une garantie conjointe et solidaire, limitée à 69 000 \$, visant à appuyer la facilité et reçoit une commission de garantie correspondante.

Le 17 décembre 2020, Allied et Westbank ont obtenu un emprunt à la construction GREEN de 465 000 \$ octroyé par un consortium de banques canadiennes pour le partenariat de KING Toronto, dans lequel la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 232 500 \$. L'emprunt arrive à échéance le 17 décembre 2024 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base, ou au taux des acceptations bancaires majoré de 145 points de base. Allied donne une garantie conjointe et solidaire, limitée à 232 500 \$, visant à appuyer la facilité et reçoit une commission de garantie correspondante.

## c) Facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, les obligations d'Allied en vertu des facilités de crédit d'exploitation renouvelables non garanties (les « facilités non garanties ») se présentaient comme suit :

| 31 décembre 2021                                              |                 |                                                                                   |               |                       |              |                   |                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------------|
|                                                               | Date d'échéance | Taux d'intérêt sur les prélèvements                                               | Droit d'accès | Limite de la facilité | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| Limite de la facilité non garantie de 600 000 \$ <sup>1</sup> | 30 janvier 2025 | Taux préférentiel +0,20 % ou taux des acceptations bancaires +1,20 % <sup>2</sup> | 0,24 %        | 600 000 \$            | (365 000) \$ | (19 025) \$       | 215 975 \$         |

1. Cette facilité non garantie comprend une disposition accordéon de 100 000 \$, permettant à Allied d'augmenter le montant disponible en vertu de la facilité à 700 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, cette facilité non garantie portera intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux d'acceptation bancaire plus 145 points de base avec un droit d'accès de 29 points de base.

| 31 décembre 2020                                              |                 |                                                                                   |               |                       |              |                   |                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------------|
|                                                               | Date d'échéance | Taux d'intérêt sur les prélèvements                                               | Droit d'accès | Limite de la facilité | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| Limite de la facilité non garantie de 400 000 \$ <sup>1</sup> | 30 janvier 2023 | Taux préférentiel +0,20 % ou taux des acceptations bancaires +1,20 % <sup>2</sup> | 0,24 %        | 400 000 \$            | (60 000) \$  | (22 420) \$       | 317 580 \$         |
| Limite de la facilité non garantie de 100 000 \$              | 20 avril 2021   | Taux préférentiel +0,45 % ou taux des acceptations bancaires +1,45 %              | 0,29 %        | 100 000               | —            | —                 | 100 000            |
|                                                               |                 |                                                                                   |               | 500 000 \$            | (60 000) \$  | (22 420) \$       | 417 580 \$         |

1. Cette facilité non garantie comprend également une disposition accordéon de 100 000 \$ qui permet à Allied d'augmenter le montant disponible en vertu de la facilité de crédit et de le faire passer à 500 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, cette facilité non garantie portera intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux d'acceptation bancaire plus 145 points de base avec un droit d'accès de 29 points de base.

Le 21 avril 2020, Allied a conclu une ligne de crédit non garantie bilatérale de 100 000 \$ qui est arrivée à échéance le 20 avril 2021 et porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux des acceptations bancaires majoré de 145 points de base avec un droit d'accès de 29 points de base.

Le 29 janvier 2021, Allied a modifié les facilités non garanties afin de fusionner les deux facilités existantes en une seule, assortie d'une limite de 500 000 \$ et d'une disposition accordéon de 100 000 \$, et d'en reporter l'échéance au 30 janvier 2024.

Le 31 décembre 2021, Allied a modifié la facilité non garantie pour en augmenter la limite à 600 000 \$, en plus d'une disposition accordéon de 100 000 \$, et pour en reporter l'échéance au 30 janvier 2025.

#### d) Débentures non garanties de premier rang

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, les obligations d'Allied en vertu des débentures de premier rang non garanties s'établissaient comme suit :

| Série                             | Taux d'intérêt | Date d'échéance  | Date de paiement des intérêts | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-----------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Série B                           | 3,934 %        | 14 novembre 2022 | 14 mai et 14 novembre         | — \$             | 150 000 \$       |
| Série C                           | 3,636 %        | 21 avril 2025    | 21 avril et 21 octobre        | 200 000          | 200 000          |
| Série D                           | 3,394 %        | 15 août 2029     | 15 février et 15 août         | 300 000          | 300 000          |
| Série E                           | 3,113 %        | 8 avril 2027     | 8 avril et 8 octobre          | 300 000          | 300 000          |
| Série F                           | 3,117 %        | 21 février 2030  | 21 février et 21 août         | 400 000          | 400 000          |
| Série G                           | 3,131 %        | 15 mai 2028      | 15 mai et 15 novembre         | 300 000          | 300 000          |
| Série H                           | 1,726 %        | 12 février 2026  | 12 février et 12 août         | 600 000          | —                |
| Série I                           | 3,095 %        | 6 février 2032   | 6 février et 6 août           | 500 000          | —                |
| Débentures non garanties, capital |                |                  |                               | 2 600 000 \$     | 1 650 000 \$     |
| Coûts de financement nets         |                |                  |                               | (12 011)         | (7 881)          |
|                                   |                |                  |                               | 2 587 989 \$     | 1 642 119 \$     |

Les débentures non garanties de premier rang de série B, de série C, de série D, de série E, de série F, de série G, de série H et de série I sont collectivement appelées les « débentures non garanties ».

Le 21 février 2020, Allied a émis des débentures non garanties de premier rang, série F, portant intérêt à 3,117 %, d'un montant de 400 000 \$ (les « débentures de série F ») arrivant à échéance le 21 février 2030 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 21 février et le 21 août de chaque année à compter du 21 août 2020. Des coûts de financement de 2 350 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débentures de série F a été affecté au remboursement anticipé de 200 000 \$ sur le capital total de la facilité à terme non garantie définie à la note 11 e) et arrivant à échéance le 16 mars 2021, au remboursement des montants prélevés sur la facilité non garantie, d'un montant de 110 000 \$, au financement des initiatives d'aménagement et à valeur ajoutée d'Allied, et au fonds de roulement.

Le 15 mai 2020, Allied a émis des débentures non garanties de premier rang, série G, portant intérêt à 3,131 %, d'un montant de 300 000 \$ (les « débentures de série G ») arrivant à échéance le 15 mai 2028 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 15 mai et le 15 novembre de chaque année à compter du 15 novembre 2020. Des coûts de financement de 1 950 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débentures de série G a été affecté au remboursement des montants prélevés sur la facilité non garantie, d'un montant de 240 000 \$, et au fonds de roulement.

Le 12 février 2021, Allied a émis des débentures non garanties, série H, portant intérêt à 1,726 %, d'un montant de 600 000 \$ (les « débentures de série H ») arrivant à échéance le 12 février 2026 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 12 février et le 12 août de chaque année à compter du 12 août 2021. Des coûts de financement de 3 100 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débentures de série H a été affecté au rachat du capital total des débentures de série B portant intérêt à 3,934 % et arrivant à échéance le 14 novembre 2022, soit 150 000 \$, y compris des frais de remboursement anticipé du financement de 8 003 \$, au remboursement anticipé de 139 213 \$ d'un emprunt hypothécaire de premier rang, y compris des frais de remboursement anticipé du financement de 6 158 \$, au remboursement d'un montant de 75 000 \$ prélevé sur la facilité non garantie d'Allied, et aux fins du fonds de roulement.

Le 6 août 2021, Allied a émis des débentures non garanties, série I, portant intérêt à 3,095 %, d'un montant de 500 000 \$ (les « débentures de série I ») arrivant à échéance le 6 février 2032 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 6 février et le 6 août de chaque année à compter du 6 février 2022. Des coûts de financement de 3 000 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débentures de série I a été affecté à un remboursement anticipé de 493 840 \$ sur le capital total des emprunts hypothécaires de premier rang et aux besoins en fonds de roulement. Les emprunts hypothécaires sont assortis de frais de remboursement anticipé du financement de 38 449 \$.

Les coûts de financement respectifs comptabilisés sont amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif et comptabilisés à titre de charge d'intérêts [note 11 f)].

#### e) Emprunt à terme non garanti

Au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020, l'obligation d'Allied en vertu de l'emprunt à terme non garanti se présentait comme suit :

|                             | Taux<br>d'intérêt | Date d'échéance | Périodicité des<br>versements<br>d'intérêts | 31 décembre<br>2021 | 31 décembre<br>2020 |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunt à terme non garanti | 3,496 %           | 14 janvier 2031 | Mensuelle                                   | 250 000 \$          | 250 000 \$          |
| Coûts de financement nets   |                   |                 |                                             | (458)               | (574)               |
|                             |                   |                 |                                             | <b>249 542 \$</b>   | 249 426 \$          |

Le 10 février 2020, Allied a remboursé une tranche de 100 000 \$ du montant en capital de la tranche 1 d'une facilité à terme non garantie (la « facilité à terme non garantie ») arrivant à échéance le 16 mars 2021. Le 4 mars 2020, Allied a remboursé une tranche de 100 000 \$ du montant en capital de la tranche 2 de la facilité à terme non garantie arrivant à échéance le 16 mars 2021, réglant ainsi le solde restant.

Le 11 août 2020, Allied a modifié l'emprunt à terme non garanti afin qu'il soit assorti d'un taux d'intérêt fixe de 3,496 % (auparavant 3,992 %), et a reporté son échéance au 14 janvier 2031 (auparavant 14 janvier 2026).

Les coûts de financement respectifs sont amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif et comptabilisés à titre de charge d'intérêts [note 11 f)].

#### f) Charges d'intérêts

Les charges d'intérêts s'établissent comme suit :

|                                                                                                                 | Exercices clos les |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                 | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Intérêts sur la dette :                                                                                         |                    |                  |
| Emprunts hypothécaires                                                                                          | 16 722 \$          | 31 141 \$        |
| Emprunts à la construction                                                                                      | 2 983              | 1 351            |
| Facilités non garanties                                                                                         | 2 836              | 2 152            |
| Déventures non garanties                                                                                        | 64 940             | 49 455           |
| Emprunt à terme non garanti                                                                                     | 8 739              | 10 353           |
| Intérêts sur les obligations locatives                                                                          | 9 184              | 8 926            |
| Amortissement – primes sur la dette                                                                             | (531)              | (1 846)          |
| Amortissement – coûts de financement nets                                                                       | 2 394              | 2 081            |
|                                                                                                                 | 107 267 \$         | 103 613 \$       |
| Moins : intérêts capitalisés dans les immeubles de placement admissibles et stocks de propriétés résidentielles | (39 732)           | (31 010)         |
| Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement                                  | 67 535 \$          | 72 603 \$        |
| Frais de remboursement anticipé du financement <sup>1</sup>                                                     | 52 610             | —                |
| Charges d'intérêts                                                                                              | 120 145 \$         | 72 603 \$        |

1. Les frais de remboursement anticipé du financement pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 comprennent des pénalités pour remboursement anticipé de 54 357 \$ et l'amortissement accéléré des coûts de financement nets de 1 210 \$, partiellement contrebalancés par l'amortissement accéléré de la prime sur la dette de 2 957 \$.

Les coûts d'emprunt ont été capitalisés dans les immeubles de placement admissibles et les stocks de propriétés résidentielles à un taux moyen pondéré de 2,80 % par an (31 décembre 2020 – 3,57 %).

#### g) Calendrier des remboursements de capital

Le tableau ci-dessous résume les échéances de remboursement du capital prévues pour les emprunts hypothécaires, les emprunts à la construction à payer, les facilités non garanties, les déventures non garanties et l'emprunt à terme non garanti d'Allied.

|                                                      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025       | 2026       | Par la suite | Total        |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|--------------|
| Emprunts hypothécaires – remboursements de capital   | 3 307 \$  | 3 069 \$  | 2 528 \$  | 6 423 \$   | 1 391 \$   | 5 780 \$     | 22 498 \$    |
| Emprunts hypothécaires – solde exigible à l'échéance | 1 798     | 12 230    | 46 668    | —          | 20 443     | 14 457       | 95 596       |
| Emprunts à la construction                           | 31 041    | 62 048    | 39 607    | —          | —          | —            | 132 696      |
| Facilité non garantie                                | —         | —         | —         | 365 000    | —          | —            | 365 000      |
| Déventures non garanties                             | —         | —         | —         | 200 000    | 600 000    | 1 800 000    | 2 600 000    |
| Emprunt à terme non garanti                          | —         | —         | —         | —          | —          | 250 000      | 250 000      |
| <b>Total</b>                                         | 36 146 \$ | 77 347 \$ | 88 803 \$ | 571 423 \$ | 621 834 \$ | 2 070 237 \$ | 3 465 790 \$ |

Une description des objectifs et des politiques d'Allied en matière de gestion des risques pour les instruments financiers est présentée à la note 25.



## 12. Obligations locatives

Le tableau ci-dessous présente les paiements minimaux futurs au titre des obligations locatives d'Allied, en tant que preneur.

|                                                        | 2022 <sup>1</sup> | 2023 – 2026 <sup>1</sup> | Par la suite | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Paiements de loyers minimaux futurs                    | 9 749 \$          | 41 790 \$                | 432 213 \$   | 483 752 \$       | 493 501 \$       |
| Intérêts cumulés (payés) sur les obligations locatives | 516               | (707)                    | —            | (191)            | 560              |
| Moins : montant représentant les paiements d'intérêts  | (10 265)          | (41 083)                 | (274 663)    | (326 011)        | (336 993)        |
| Valeur actualisée des paiements de loyers              | — \$              | — \$                     | 157 550 \$   | 157 550 \$       | 157 068 \$       |

1. Les paiements de loyers minimaux futurs avant 2025 sont inférieurs au taux d'intérêt effectif sur les obligations locatives.

Certains contrats de location d'Allied prévoient des clauses de loyer conditionnel. Les paiements de loyer conditionnel sont comptabilisés au besoin dans les états consolidés du résultat net et du résultat global lorsque les critères sont remplis. Les contrats de location prévoient des dispositions concernant les options de renouvellement, les options d'achat, les clauses d'indexation, les emprunts additionnels et d'autres clauses de location. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a effectué des paiements de loyers minimaux de 9 699 \$ (31 décembre 2020 – 8 712 \$).

## 13. Créiteurs et autres passifs

Les créiteurs et autres passifs s'établissent comme suit :

|                                                      | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dettes fournisseurs et autres passifs                | 180 363 \$       | 169 434 \$       |
| Loyers payés d'avance                                | 81 488           | 75 090           |
| Intérêts courus à payer                              | 23 498           | 16 139           |
| Distributions à payer aux porteurs de parts          | 18 101           | 17 498           |
| Dépôts résidentiels <sup>1</sup>                     | 39 693           | 36 506           |
| Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt | 4 942            | 26 539           |
|                                                      | 348 085 \$       | 341 206 \$       |
| Courants                                             | 303 450 \$       | 278 161 \$       |
| Non courants <sup>2</sup>                            | 44 635           | 63 045           |
|                                                      | 348 085 \$       | 341 206 \$       |

1. Les dépôts résidentiels ont trait à la vente d'unités d'habitation en copropriété de l'immeuble KING Toronto.

2. Au 31 décembre 2021, les passifs non courants se composaient de dépôts résidentiels totalisant 39 693 \$ et de passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt totalisant 4 942 \$ (31 décembre 2020 – 36 506 \$ et 26 539 \$, respectivement).

## 14. Évaluations à la juste valeur

Le tableau suivant présente un résumé du classement et du mode d'évaluation, de même que de la juste valeur connexe aux fins de la présentation des actifs et des passifs financiers.

|                                                        |                           | 31 décembre 2021    |              | 31 décembre 2020    |              |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|                                                        | Classement/<br>évaluation | Valeur<br>comptable | Juste valeur | Valeur<br>comptable | Juste valeur |
| <b>Actifs financiers :</b>                             |                           |                     |              |                     |              |
| Prêts et effets à recevoir [notes 2 s) et 8]           | Coût amorti               | 367 762             | 367 762      | 322 636             | 322 881      |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise [notes 2 s) et 7]   | Coût amorti               | 113 287             | 113 287      | 113 287             | 113 287      |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 20)      | Coût amorti               | 22 548              | 22 548       | 45 512              | 45 512       |
| Débiteurs (note 10)                                    | Coût amorti               | 31 875              | 31 875       | 35 554              | 35 554       |
|                                                        | Juste valeur par le       |                     |              |                     |              |
| Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt    | biais du résultat net     | —                   | —            | 1 466               | 1 466        |
| <b>Passifs financiers :</b>                            |                           |                     |              |                     |              |
| Dette (note 11)                                        |                           |                     |              |                     |              |
| Emprunts hypothécaires                                 | Coût amorti               | 118 057             | 121 169      | 716 813             | 755 780      |
| Emprunts à la construction                             | Coût amorti               | 132 696             | 132 696      | 57 104              | 57 104       |
| Facilités non garanties                                | Coût amorti               | 365 000             | 365 000      | 60 000              | 60 000       |
| Déventures non garanties                               | Coût amorti               | 2 587 989           | 2 608 549    | 1 642 119           | 1 754 526    |
| Emprunt à terme non garanti                            | Coût amorti               | 249 542             | 255 366      | 249 426             | 277 963      |
| Passifs au titre des swaps de taux d'intérêt (note 13) | Juste valeur par le       |                     |              |                     |              |
|                                                        | biais du résultat net     | 4 942               | 4 942        | 26 539              | 26 539       |
| Créditeurs et autres passifs (note 13)                 | Coût amorti               | 343 143             | 343 143      | 314 667             | 314 667      |

Allied utilise différentes méthodes pour estimer la juste valeur des actifs et passifs qui sont évalués sur une base récurrente ou non récurrente dans le bilan consolidé après la première comptabilisation. La hiérarchie des justes valeurs reflète l'importance des données d'entrée utilisées pour la détermination des justes valeurs.

- Niveau 1 – prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;
- Niveau 2 – données d'entrée autres que des prix cotés sur des marchés actifs ou techniques d'évaluation dans lesquelles les données d'entrée importantes sont fondées sur des données observables de marché;
- Niveau 3 – techniques d'évaluation dans lesquelles les données d'entrée importantes ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Le tableau ci-après présente la hiérarchie des données d'entrée utilisées pour la détermination des justes valeurs des actifs et des passifs aux fins d'évaluation ou de présentation de l'information financière, en fonction de la méthode comptable appliquée par Allied pour l'instrument en question.

|                                                      | 31 décembre 2021 |           |          | 31 décembre 2020 |           |          |
|------------------------------------------------------|------------------|-----------|----------|------------------|-----------|----------|
|                                                      | Niveau 1         | Niveau 2  | Niveau 3 | Niveau 1         | Niveau 2  | Niveau 3 |
| <b>Actifs financiers :</b>                           |                  |           |          |                  |           |          |
| Prêts et effets à recevoir [notes 2 s) et 8]         | —                | 367 762   | —        | —                | 322 881   | —        |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise [notes 2 s) et 7] | —                | 113 287   | —        | —                | 113 287   | —        |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 20)    | 22 548           | —         | —        | 45 512           | —         | —        |
| Débiteurs (note 10)                                  | —                | 31 875    | —        | —                | 35 554    | —        |
| Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt  | —                | —         | —        | —                | 1 466     | —        |
| <b>Passifs financiers :</b>                          |                  |           |          |                  |           |          |
| Dette (note 11)                                      |                  |           |          |                  |           |          |
| Emprunts hypothécaires                               | —                | 121 169   | —        | —                | 755 780   | —        |
| Emprunts à la construction                           | —                | 132 696   | —        | —                | 57 104    | —        |
| Facilités non garanties                              | —                | 365 000   | —        | —                | 60 000    | —        |
| Déventures non garanties                             | —                | 2 608 549 | —        | —                | 1 754 526 | —        |
| Emprunt à terme non garanti                          | —                | 255 366   | —        | —                | 277 963   | —        |
| Passifs au titre des swaps de taux d'intérêt         | —                | 4 942     | —        | —                | 26 539    | —        |
| Créditeurs et autres passifs (note 13)               | —                | 343 143   | —        | —                | 314 667   | —        |

Au cours des périodes, il n'y a eu aucun transfert entre les différents niveaux des justes valeurs.

Le tableau ci-après résume les méthodes et les hypothèses importantes utilisées pour estimer la juste valeur des actifs et passifs financiers d'Allied :

### Contrats dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt

La juste valeur des contrats dérivés de taux d'intérêt d'Allied représente un passif net au 31 décembre 2021 de 4 942 \$ (31 décembre 2020 – 25 073 \$). La juste valeur des contrats dérivés est déterminée à l'aide des taux d'intérêt à court terme observables sur le marché (niveau 2).

|                                                                | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Actif dérivé au titre des swaps de taux d'intérêt (note 9)     | — \$             | 1 466 \$         |
| Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 13) | (4 942)          | (26 539)         |
| Total                                                          | (4 942) \$       | (25 073) \$      |

### Dettes et prêts et effets à recevoir

La juste valeur de la dette ainsi que des prêts et effets à recevoir est déterminée par l'actualisation des flux de trésorerie de ces instruments financiers, en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des instruments assortis de modalités et de risques de crédit similaires qui sont observables sur le marché (niveau 2).

## 15. Capitaux propres

Le tableau ci-dessous présente le nombre de parts émises et en circulation et la valeur comptable connexe de l'avoir des porteurs de parts pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020.

|                                                                           | 31 décembre 2021   |                     | 31 décembre 2020 |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------|
|                                                                           | Parts              | Montant             | Parts            | Montant      |
| <b>Parts, au début de l'exercice</b>                                      | <b>127 259 218</b> | <b>3 884 661 \$</b> | 122 838 799      | 3 725 472 \$ |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) [note 16 b)] | —                  | (2 141)             | —                | (2 695)      |
| Régime d'options sur parts – options exercées [note 16 a)]                | 1 533              | 56                  | 277 311          | 9 805        |
| Émission de parts (déduction faite des frais)                             | 477 100            | 20 079              | 4 143 108        | 152 079      |
| <b>Parts, à la fin de l'exercice</b>                                      | <b>127 737 851</b> | <b>3 902 655 \$</b> | 127 259 218      | 3 884 661 \$ |

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a émis 477 100 parts en vertu du programme de placement au cours du marché, à un prix moyen pondéré de 44,07 \$ par part, pour un produit brut de 21 028 \$, et a engagé des commissions de 315 \$, pour un produit net de 20 713 \$. Les frais d'émission liés au programme de placement au cours du marché se sont élevés à 634 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les commissions et les frais d'émission ont été déduits du produit brut et imputés aux capitaux propres. Le programme de placement au cours du marché est décrit à la note 25 a).

Le 4 septembre 2020, Allied a comptabilisé un produit brut de 153 295 \$ par suite de l'émission d'un placement privé de 4 143 108 parts à un prix par part de 37,00 \$. Les frais associés à l'émission totalisaient 1 216 \$, et ils ont été déduits du produit brut de l'émission et imputés aux capitaux propres.

Allied ne détient aucune part dans sa propre fiducie ni n'établit de réserve de parts aux fins d'émission en vertu d'options ou de contrats.

## Distributions

Le 17 janvier 2022, Allied a déclaré une distribution pour le mois de janvier 2022 de 0,1458 \$ par part, ce qui représente 1,75 \$ par part sur une base annualisée, aux porteurs de parts inscrits aux registres le 31 janvier 2022.

## Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 22 février 2021, Allied a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto (la « TSX ») pour renouveler son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui donne droit à Allied de racheter jusqu'à 12 531 845 de ses parts en circulation, ce qui représente environ 10 % du flottant de ses parts au 11 février 2021. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a commencé le 24 février 2021 et elle prendra fin le 23 février 2022, ou si celle-ci survient plus tôt, à la date où Allied termine ses rachats aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Tous les rachats réalisés en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront faits sur un marché ouvert par l'entremise des installations de la TSX ou de systèmes de négociation parallèles au Canada, et ce, aux prix du marché au moment de l'achat. Toutes les parts qui seront rachetées seront annulées ou remises soit à des participants au régime de parts restreintes d'Allied, soit à des employés dans le cadre des programmes d'Allied à leur intention.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et en vertu de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, Allied a racheté 58 923 parts moyennant une contrepartie de 2 169 \$ à un prix moyen pondéré par part de 36,80 \$. De ces parts, 58 260 parts ont été rachetées à des fins de remise à des participants au régime de parts restreintes d'Allied, et 663 ont été rachetées à des fins d'attribution à des employés, en dehors du régime de parts restreintes d'Allied.

## 16. Régimes de rémunération

### a) Régime d'options sur parts

Allied a adopté un régime d'options sur parts établi pour l'émission, de temps à autre, à la discrétion des fiduciaires, d'options d'achat de parts contre de la trésorerie. La participation au régime d'options sur parts est limitée à certains employés d'Allied. Le régime d'options sur parts est conforme aux exigences de la TSX. Le prix d'exercice d'une option attribuée devra être égal ou supérieur au cours de clôture des parts le jour précédant l'attribution de ces options. Les droits sur les options attribuées avant le 22 février 2017 sont acquis par tranches égales sur trois ans, et ceux sur les options attribuées ultérieurement, par tranches égales sur quatre ans à partir de la date d'attribution. Toutes les options sont réglées moyennant des parts. À compter de décembre 2021, aucune autre option ne sera attribuée aux termes du régime d'options sur parts.

#### Sommaire des options sur parts attribuées :

| Date d'attribution        | Date d'échéance           | Options sur parts attribuées | Prix d'exercice | Exercées à ce jour | Déchéances à ce jour | Parts nettes en circulation | Options dont les droits sont acquis |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1 <sup>er</sup> mars 2016 | 1 <sup>er</sup> mars 2026 | 540 480                      | 31,56 \$        | (344 499)          | (19 132)             | 176 849                     | 176 849                             |
| 22 février 2017           | 22 février 2027           | 279 654                      | 35,34 \$        | (23 576)           | —                    | 256 078                     | 256 078                             |
| 14 février 2018           | 14 février 2028           | 198 807                      | 40,30 \$        | (14 685)           | —                    | 184 122                     | 134 999                             |
| 13 février 2019           | 13 février 2029           | 323 497                      | 47,53 \$        | (2 717)            | (3 219)              | 317 561                     | 167 007                             |
| 5 février 2020            | 5 février 2030            | 352 230                      | 54,59 \$        | —                  | (1 159)              | 351 071                     | 99 849                              |
| 3 février 2021            | 3 février 2031            | 442 233                      | 36,55 \$        | (1 533)            | —                    | 440 700                     | 7 890                               |
|                           |                           | 2 136 901                    |                 | (387 010)          | (23 510)             | 1 726 381                   | 842 672                             |

|                                                      | Exercice clos le<br>31 décembre 2021 |                                                                            | Exercice clos le<br>31 décembre 2020 |                                                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Fourchette des<br>prix d'exercice    | Durée<br>contractuelle<br>résiduelle<br>moyenne<br>pondérée<br>(en années) | Fourchette des<br>prix d'exercice    | Durée<br>contractuelle<br>résiduelle<br>moyenne<br>pondérée<br>(en années) |
| Pour les parts en circulation à la fin de la période | 31,56 \$ – 54,59 \$                  | 7,13 \$                                                                    | 31,56 \$ – 54,59 \$                  | 7,45 \$                                                                    |

|                                                    | Exercice clos le<br>31 décembre 2021 |                                        | Exercice clos le<br>31 décembre 2020 |                                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                    | Nombre<br>de parts                   | Prix<br>d'exercice<br>moyen<br>pondéré | Nombre<br>de parts                   | Prix<br>d'exercice<br>moyen<br>pondéré |
| Solde au début de l'exercice                       | 1 288 229                            | 43,81 \$                               | 1 213 310                            | 38,75 \$                               |
| Attribuées                                         | 442 233                              | 36,55                                  | 352 230                              | 54,59                                  |
| Frappées de déchéance au cours de l'exercice       | (2 548)                              | 50,92                                  | —                                    | —                                      |
| Exercées                                           | (1 533)                              | 36,55                                  | (277 311)                            | 35,35                                  |
| Solde à la fin de l'exercice                       | 1 726 381                            | 41,95 \$                               | 1 288 229                            | 43,81 \$                               |
| Parts pouvant être exercées à la fin de l'exercice | 842 672                              | 40,05 \$                               | 548 396                              | 37,25 \$                               |

Allied comptabilise son régime d'options sur parts à l'aide de la méthode de la juste valeur selon laquelle les charges de rémunération sont comptabilisées à la date de l'attribution des options au cours de la période d'acquisition des droits.

Allied utilise le modèle de Black et Scholes pour procéder à l'évaluation des options sur parts sans critères de rendement.

Les hypothèses utilisées pour calculer les évaluations des options à l'aide du modèle de Black et Scholes se détaillent comme suit :

|                                                        | Exercice clos le<br>31 décembre 2021 | Exercice clos le<br>31 décembre 2020 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Options sur parts attribuées                           | 442 233                              | 352 230                              |
| Période de détention des options sur parts (en années) | 10                                   | 10                                   |
| Taux de volatilité                                     | 21,38 %                              | 17,04 %                              |
| Rendement de la distribution                           | 4,65 %                               | 3,00 %                               |
| Taux d'intérêt sans risque                             | 0,84 %                               | 1,36 %                               |
| Valeur des options attribuées                          | 1 441 \$                             | 2 187 \$                             |

La volatilité sous-jacente prévue a été déterminée en se fondant sur les données historiques des parts d'Allied sur dix ans.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a comptabilisé une charge au titre des paiements fondés sur des parts de 1 740 \$ (31 décembre 2020 – 1 988 \$) dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

## b) Régime de parts restreintes

Des parts restreintes peuvent être attribuées à certains employés et fiduciaires d'Allied conformément aux modalités prévues au régime de parts restreintes. Ces options, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions liées à la cession, sont accordées à titre de rémunération incitative à long terme. Les droits aux parts restreintes ne seront pas acquis et ces parts peuvent être frappées de déchéance jusqu'à ce que le participant ait occupé son poste au sein d'Allied pendant un certain temps. En ce qui concerne les employés, le participant acquiert généralement le tiers des parts restreintes à la première, à la deuxième et à la troisième année suivant la date d'attribution. Les droits aux parts restreintes attribuées à des fiduciaires qui ne sont pas membres de la direction sont entièrement acquis à la date d'attribution. Les parts requises en vertu du régime de parts restreintes sont acquises sur un marché secondaire par le truchement d'un dépositaire. Les parts sont alors distribuées aux comptes personnels des participants. Le tableau suivant est un résumé de l'activité du régime de parts restreintes d'Allied.

|                                          | Exercice clos le<br><b>31 décembre 2021</b> | Exercice clos le<br>31 décembre 2020 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Parts restreintes au début de l'exercice | <b>288 135</b>                              | 287 023                              |
| Attribuées                               | <b>58 260</b>                               | 48 148                               |
| Expirées                                 | <b>(49 585)</b>                             | (45 640)                             |
| Frappées de déchéance                    | <b>—</b>                                    | (1 396)                              |
| Parts restreintes à la fin de l'exercice | <b>296 810</b>                              | 288 135                              |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a comptabilisé une charge au titre des paiements fondés sur des parts de 2 376 \$ (31 décembre 2020 – 2 804 \$) dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

## c) Régime de parts de fiducie restreintes et de parts de fiducie liées au rendement

En décembre 2021, Allied a adopté un régime de parts de fiducie restreintes et de parts de fiducie liées au rendement réglées en trésorerie (le « régime de parts de fiducie ») en vertu duquel des parts de fiducie restreintes ou liées au rendement (ensemble, les « parts de fiducie en vertu du régime ») sont attribuées à certains employés à la discrétion du conseil. Les parts de fiducie en vertu du régime sont assujetties aux conditions d'acquisition des droits et de règlement, aux critères de rendement et aux facteurs d'ajustement établis par le conseil au moment de l'attribution, et des équivalents de distributions sont accumulés sous forme de parts de fiducie en vertu du régime additionnelles. Le régime de parts de fiducie présente des dispositions qui couvrent l'acquisition des droits liés aux parts ou les cas de déchéance des parts dont les droits ne sont pas acquis dans des fourchettes de temps précises dans le cas où un employé est licencié; en vertu de ces dispositions, le chef de la direction peut, à son gré, advenant certains cas où un employé est licencié, modifier les conditions d'acquisition des droits et de règlement des parts de fiducie en vertu du régime. Au 31 décembre 2021, aucune part de fiducie en vertu du régime n'avait été attribuée et n'était en circulation.

## 17. Nombre moyen pondéré de parts

Le nombre moyen pondéré de parts pour le calcul du résultat de base et dilué par part est le suivant :

|                            | Exercices clos les      |                  |
|----------------------------|-------------------------|------------------|
|                            | <b>31 décembre 2021</b> | 31 décembre 2020 |
| De base                    | <b>127 305 384</b>      | 124 427 715      |
| Régime d'options sur parts | <b>150 445</b>          | 108 919          |
| Entièrement dilué          | <b>127 455 829</b>      | 124 536 634      |

## 18. Total des produits

Le total des produits s'établit comme suit :

|                                                | Exercices clos les |                  |
|------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Revenus locatifs <sup>1</sup>                  | 267 577 \$         | 263 184 \$       |
| Économies d'impôt et recouvrements d'assurance | 99 058             | 98 649           |
| Produits divers <sup>2</sup>                   | 26 221             | 23 801           |
| Recouvrement au titre des frais d'exploitation | 176 030            | 174 693          |
| Total des revenus locatifs                     | 568 886 \$         | 560 327 \$       |
| Revenus tirés des unités de copropriété        | —                  | 178              |
| Total des produits                             | 568 886 \$         | 560 505 \$       |

1. Comprend les loyers constants, l'amortissement des allocations pour améliorations locatives et les produits tirés du stationnement dans les immeubles.
2. Comprend les produits tirés des résiliations de baux, du stationnement géré par un tiers, des loyers variables selon un pourcentage et d'autres éléments divers.

Les revenus locatifs minimaux futurs s'établissent comme suit :

|                                  | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | Par la suite | Total        |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs minimaux futurs | 302 492 \$ | 285 037 \$ | 263 846 \$ | 236 482 \$ | 207 146 \$ | 1 012 818 \$ | 2 307 821 \$ |

## 19. Frais généraux et administratifs

|                                                         | Exercices clos les |                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                         | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Salaires et avantages sociaux                           | 21 683 \$          | 18 080 \$        |
| Honoraires professionnels et des fiduciaires            | 4 481              | 4 319            |
| Frais de bureau et généraux                             | 5 816              | 4 628            |
|                                                         | 31 980 \$          | 27 027 \$        |
| Capitalisés dans les immeubles de placement admissibles | (6 146)            | (4 812)          |
| Total des frais généraux et administratifs              | 25 834 \$          | 22 215 \$        |

## 20. Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les éléments suivants :

|                                                         | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Trésorerie                                              | 22 548 \$        | 45 012 \$        |
| Dépôts à court terme                                    | —                | 500              |
| Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | 22 548 \$        | 45 512 \$        |

Le tableau suivant présente l'information supplémentaire sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

|                                                                                                                                  | Exercices clos les |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                                  | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| <b>Supplément</b>                                                                                                                |                    |                  |
| Intérêts payés sur la dette (y compris les intérêts capitalisés et les frais de remboursement anticipé du financement) (note 11) | 152 840 \$         | 97 521 \$        |

Le tableau suivant présente l'information supplémentaire sur les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement.

|                                        | Exercices clos les |                  |
|----------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                        | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| <b>Supplément</b>                      |                    |                  |
| Emprunts hypothécaires repris (note 4) | <b>51 750 \$</b>   | 10 000 \$        |

Le tableau suivant résume la variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation :

|                                                                                                                           | Exercices clos les |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                           | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Variation nette des débiteurs, des frais payés d'avance et des dépôts                                                     | <b>7 391 \$</b>    | 65 492 \$        |
| Réintégrer : frais payés d'avance et dépôts                                                                               | <b>—</b>           | 13 202           |
| Réintégrer : dépôts liés aux acquisitions                                                                                 | <b>268</b>         | 3 550            |
| Variation nette des prêts et effets à recevoir                                                                            | <b>(45 126)</b>    | (84 322)         |
| Moins : produit d'effets à recevoir                                                                                       | <b>(1 927)</b>     | (253)            |
| Moins : produit de prêts à recevoir                                                                                       | <b>(382)</b>       | —                |
| Réintégrer : prêt émis à un tiers                                                                                         | <b>47 435</b>      | 77 927           |
| Réintégrer : produits d'intérêts sans effet sur la trésorerie                                                             | <b>9 335</b>       | 6 259            |
| Variation nette des créditeurs et autres passifs                                                                          | <b>6 879</b>       | 59 614           |
| Moins : charges d'intérêts sans effet sur la trésorerie                                                                   | <b>(7 037)</b>     | (6 092)          |
| Moins : distributions à payer aux porteurs de parts                                                                       | <b>(603)</b>       | (1 160)          |
| Réintégrer (moins) : passifs au titre des swaps de taux d'intérêt                                                         | <b>21 597</b>      | (15 819)         |
| Moins : montants courus provenant des immeubles acquis (déduction faite des primes sur les emprunts hypothécaires repris) | <b>(2 984)</b>     | (9 189)          |
| <b>Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>                                           | <b>34 846 \$</b>   | 109 209 \$       |

## 21. Entreprises communes

Allied compte des placements dans des immeubles dans le cadre de partenariats, qui sont comptabilisés comme des entreprises communes. Le tableau ci-après résume les participations d'Allied dans des entreprises communes, ainsi que sa quote-part des droits sur les actifs, des obligations sur les passifs et des produits et des charges pour les entreprises communes dans lesquelles elle détient une participation.

Les partenariats d'Allied sont régis par des ententes entre les copropriétaires respectifs. Les ententes incluent les dispositions habituelles de sortie et de transfert qui comprennent, sans s'y limiter, un droit d'achat et de vente et/ou un droit de première offre ou de préemption qui permettent l'annulation de l'entente. Allied est responsable de sa quote-part des obligations du partenariat. En cas de défaut de paiement par le copropriétaire, le risque de crédit est habituellement atténué par un droit de recours contre le copropriétaire défaillant s'il ne remplit pas son obligation, et par un recours quant à l'actif selon lequel les réclamations seraient faites à l'égard des placements immobiliers sous-jacents et du copropriétaire défaillant.



| Immeubles                                         | Emplacement         | État actuel                                              | Participation    |                  |
|---------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                   |                     |                                                          | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
| 478 King W <sup>1</sup>                           | Toronto (Ontario)   | Immeuble locatif                                         | 100 %            | 50 %             |
| 642 King W                                        | Toronto (Ontario)   | Immeuble locatif                                         | 50 %             | 50 %             |
| 731-10th SW <sup>3</sup>                          | Calgary (Alberta)   | Immeuble locatif                                         | 100 %            | 50 %             |
| 802-838 11th SW,<br>Glenbow Assembly <sup>3</sup> | Calgary (Alberta)   | Immeuble locatif                                         | 100 %            | 50 %             |
| Adelaide et Duncan                                | Toronto (Ontario)   | Immeuble en voie<br>d'aménagement                        | 50 %             | 50 %             |
| Breithaupt Block                                  | Kitchener (Ontario) | Immeuble locatif et<br>immeuble en voie<br>d'aménagement | 50 %             | 50 %             |
| College & Manning                                 | Toronto (Ontario)   | Immeuble locatif et<br>immeuble en voie<br>d'aménagement | 50 %             | 50 %             |
| College & Palmerston                              | Toronto (Ontario)   | Immeuble locatif                                         | 50 %             | 50 %             |
| KING Toronto                                      | Toronto (Ontario)   | Immeuble en voie<br>d'aménagement                        | 50 %             | 50 %             |
| King Portland Centre                              | Toronto (Ontario)   | Immeuble locatif                                         | 50 %             | 50 %             |
| Sherwin Block <sup>3</sup>                        | Calgary (Alberta)   | Immeuble locatif                                         | 100 %            | 50 %             |
| The Well <sup>2</sup>                             | Toronto (Ontario)   | Immeuble en voie<br>d'aménagement                        | 50 %             | 50 %             |

1. Le 22 avril 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans le 478 King W.
2. Allied détient une participation indivise de 40 % dans la composante espaces résidentiels et une participation indivise de 50 % dans la composante commerciale de The Well. La composante espaces résidentiels se compose des droits relatifs à l'aménagement de dalles et de rampes de stationnement étagé et des droits relatifs à la propriété du dessus, qui ont été vendus par la coentreprise en 2016; les première, deuxième, troisième et quatrième phases ont été achevées le 23 décembre 2020, le 7 avril 2021, le 11 juin 2021 et le 20 décembre 2021, respectivement, et la dernière phase devrait être achevée d'ici la fin du premier trimestre de 2022 lorsque certaines conditions spécifiées seront remplies. La composante commerciale se compose des composantes immeubles de bureaux et immeubles de commerce de détail de l'immeuble en voie d'aménagement.
3. Le 19 octobre 2021, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans les immeubles 731-10th SW, 802-838 11th SW et Sherwin Block.

|                  | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|------------------|------------------|------------------|
| Total de l'actif | 1 502 233 \$     | 1 258 241 \$     |
| Total du passif  | 444 135 \$       | 340 930 \$       |

|                                                                         | Exercices clos les |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                         | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Produits                                                                | 16 072 \$          | 18 267 \$        |
| Charges                                                                 | (8 199)            | (10 088)         |
| Bénéfice avant ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 7 873              | 8 179            |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement             | 82 050             | 18 066           |
| Bénéfice net                                                            | 89 923 \$          | 26 245 \$        |

## 22. Information sectorielle

IFRS 8, *Secteurs opérationnels*, exige que les secteurs à présenter soient définis en fonction de rapports internes régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'affecter les ressources au secteur et d'en évaluer la performance. Allied a indiqué que le principal décideur opérationnel était le président et chef de la direction. Les secteurs opérationnels sont fonction de l'utilisation de l'immeuble et de l'emplacement géographique. Les centres de données urbains comprennent des immeubles exploités de façon similaire aux centres de données et aux immeubles de colocation. Les immeubles de bureaux urbains sont gérés en fonction de trois zones géographiques.

Le principal décideur opérationnel doit mesurer et évaluer le rendement des secteurs opérationnels d'Allied en fonction des revenus locatifs nets et des bénéfices tirés des unités de copropriété. Le bénéfice tiré des unités de copropriété s'est établi à néant pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 178 \$).

La direction examine conjointement le total des actifs et des passifs qui, par conséquent, ne sont pas inclus dans l'information sectorielle ci-dessous. Tous les produits sont générés au Canada et tous les actifs nets y sont situés.

Allied n'attribue pas de charges d'intérêts aux secteurs puisque, du point de vue de la direction, la dette est utilisée à des fins d'acquisition, d'aménagement et d'amélioration de l'ensemble des biens immobiliers. De même, les frais généraux et administratifs, les produits d'intérêts, la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente et la juste valeur des instruments dérivés ne sont pas attribués aux secteurs opérationnels.

Les tableaux récapitulatifs qui suivent présentent un rapprochement du résultat d'exploitation et du résultat net pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

### États consolidés du résultat net et du résultat global par secteur

| Exercice clos le<br>31 décembre 2021                                                                                             | Montréal<br>et Ottawa | Toronto et<br>Kitchener | Calgary,<br>Edmonton et<br>Vancouver <sup>1</sup> | Centres de<br>données<br>urbains | Unités de<br>copropriété | Coentreprise<br>(TELUS Sky) <sup>2</sup> | Total             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| Revenus locatifs                                                                                                                 | 201 222 \$            | 209 095 \$              | 67 389 \$                                         | 96 087 \$                        | — \$                     | (4 907) \$                               | 568 886 \$        |
| Frais d'exploitation liés aux<br>immeubles                                                                                       | (99 074)              | (79 318)                | (29 674)                                          | (34 703)                         | —                        | 3 274                                    | (239 495)         |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                                                                                     | <b>102 148 \$</b>     | <b>129 777 \$</b>       | <b>37 715 \$</b>                                  | <b>61 384 \$</b>                 | <b>— \$</b>              | <b>(1 633) \$</b>                        | <b>— \$</b>       |
| Revenus tirés des unités de<br>copropriété                                                                                       | —                     | —                       | —                                                 | —                                | —                        | —                                        | —                 |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                                                                                   | <b>102 148 \$</b>     | <b>129 777 \$</b>       | <b>37 715 \$</b>                                  | <b>61 384 \$</b>                 | <b>— \$</b>              | <b>(1 633) \$</b>                        | <b>329 391 \$</b> |
| Charges d'intérêts                                                                                                               |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (120 145)         |
| Frais généraux et<br>administratifs                                                                                              |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (25 834)          |
| Frais de commercialisation<br>des unités de copropriété                                                                          |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (573)             |
| Amortissement d'autres actifs                                                                                                    |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (1 167)           |
| Produits d'intérêts                                                                                                              |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | 28 023            |
| Profit lié à la juste valeur sur<br>les immeubles de placement<br>et les immeubles de<br>placement détenus en vue<br>de la vente |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | 217 557           |
| Profit lié à la juste valeur sur<br>les instruments dérivés                                                                      |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | 16 350            |
| Perte nette de la coentreprise                                                                                                   |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (451)             |
| <b>Bénéfice net et bénéfice<br/>global</b>                                                                                       |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | <b>443 151 \$</b> |

1. Comprend la quote-part des produits et des charges revenant à Allied pour sa participation dans TELUS Sky.
2. Il s'agit d'un ajustement en vue d'éliminer l'incidence de la coentreprise TELUS Sky des résultats de Calgary, d'Edmonton et de Vancouver et de pouvoir utiliser la méthode de la mise en équivalence.

### États consolidés du résultat net et du résultat global par secteur

| Exercice clos le<br>31 décembre 2020                           | Montréal<br>et Ottawa | Toronto et<br>Kitchener | Calgary,<br>Edmonton et<br>Vancouver <sup>1</sup> | Centres de<br>données<br>urbains | Unités de<br>copropriété | Coentreprise<br>(TELUS Sky) <sup>2</sup> | Total             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| Revenus locatifs                                               | 198 049 \$            | 210 798 \$              | 63 853 \$                                         | 90 091 \$                        | — \$                     | (2 464) \$                               | 560 327 \$        |
| Frais d'exploitation liés aux<br>immeubles                     | (98 556)              | (82 369)                | (27 689)                                          | (34 095)                         | —                        | 1 219                                    | (241 490)         |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                   | <b>99 493 \$</b>      | <b>128 429 \$</b>       | <b>36 164 \$</b>                                  | <b>55 996 \$</b>                 | <b>— \$</b>              | <b>(1 245) \$</b>                        | <b>— \$</b>       |
| Revenus tirés des unités de<br>copropriété                     | —                     | —                       | —                                                 | —                                | 178                      | —                                        | 178               |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                 | <b>99 493 \$</b>      | <b>128 429 \$</b>       | <b>36 164 \$</b>                                  | <b>55 996 \$</b>                 | <b>178 \$</b>            | <b>(1 245) \$</b>                        | <b>319 015 \$</b> |
| Charges d'intérêts                                             |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (72 603)          |
| Frais généraux et<br>administratifs                            |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (22 215)          |
| Frais de commercialisation<br>des unités de copropriété        |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (1 230)           |
| Amortissement d'autres actifs                                  |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (1 467)           |
| Produits d'intérêts                                            |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | 19 819            |
| Profit lié à la juste valeur sur<br>les immeubles de placement |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | 280 590           |
| Perte liée à la juste valeur sur<br>les instruments dérivés    |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (17 996)          |
| Perte nette de la coentreprise                                 |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | (3 184)           |
| <b>Bénéfice net et bénéfice<br/>global</b>                     |                       |                         |                                                   |                                  |                          |                                          | <b>500 729 \$</b> |

1. Comprend la quote-part des produits et des charges revenant à Allied pour sa participation dans TELUS Sky.
2. Il s'agit d'un ajustement en vue d'éliminer l'incidence de la coentreprise TELUS Sky des résultats de Calgary, d'Edmonton et de Vancouver et de pouvoir utiliser la méthode de la mise en équivalence.

## 23. Impôt sur le résultat

Allied est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de fiducie de placement immobilier aux fins de l'impôt sur le résultat. Selon la déclaration de fiducie, Allied doit également distribuer ou attribuer la totalité ou presque de ses bénéfices imposables aux porteurs de parts et déduire ces distributions ou attributions aux fins de l'impôt sur le résultat. Par conséquent, elle n'est pas assujettie à l'impôt à l'échelle de l'entité et n'établit aucune charge d'impôt sur le résultat exigible ou différé dans ses états financiers. Les obligations fiscales liées aux distributions d'Allied sont les obligations des porteurs de parts.

## 24. Transactions entre parties liées

Les parties liées d'Allied comprennent ses filiales et prête-noms Allied Properties Management Trust, Allied Properties Management Limited Partnership et Allied Properties Management GP Limited, la coentreprise TELUS Sky, les membres clés de la haute direction, le Conseil des fiduciaires et les membres de leur famille proche.

Allied offre des services de gestion immobilière à des tiers, y compris des services fournis pour les immeubles dans lesquels un fiduciaire d'Allied détient une participation. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits tirés des services immobiliers rendus dans ces immeubles se chiffraient à 413 \$ (31 décembre 2020 – 368 \$).

Au 31 décembre 2021, le solde impayé du prêt à la coentreprise TELUS Sky était de 113 287 \$ (31 décembre 2020 – 113 287 \$) (se reporter à la note 7).

Les transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et ont été mesurées à la valeur établie dans l'entente entre les propriétaires respectifs des immeubles. Les transactions avec les parties liées ont été réalisées selon des modalités semblables à celles qui existent dans le cadre des opérations dans des conditions normales de concurrence.

Le tableau ci-dessous résume les transactions réalisées avec les membres clés de la haute direction.

|                                                                | Exercices clos les |                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                | 31 décembre 2021   | 31 décembre 2020 |
| Salaire, primes et autres avantages des employés à court terme | 4 906 \$           | 3 816 \$         |
| Rémunération fondée sur des parts                              | 3 177              | 3 849            |
| Total                                                          | 8 083 \$           | 7 665 \$         |

## 25. Gestion des risques

### a) Gestion du capital

Allied définit le capital comme le total des capitaux propres, des emprunts hypothécaires, des emprunts à la construction, des facilités non garanties, des débiteures non garanties, de l'emprunt à terme non garanti et des obligations locatives. Allied gère son capital de manière à se conformer aux restrictions de placement et d'endettement en vertu de la déclaration de fiducie, à se conformer aux clauses restrictives des emprunts, à s'assurer que le fonds d'exploitation est suffisant pour financer les stratégies d'affaires, à financer la location et les dépenses d'investissement, à financer les acquisitions et les activités de mise en valeur des immeubles et à offrir des distributions en trésorerie stables et croissantes aux porteurs de parts.

Différents ratios d'endettement, de capitaux propres et de distributions des bénéfices sont utilisés pour veiller au respect des normes de fonds propres. En ce qui a trait à la gestion de la dette, le ratio dette-valeur comptable brute, le ratio dette/juste valeur, la durée moyenne jusqu'à l'échéance de la dette et la dette variable à titre de pourcentage de l'endettement sont les principaux ratios utilisés pour la gestion du capital. Comme le prévoit sa déclaration de fiducie, Allied doit maintenir le ratio dette-valeur comptable brute à moins de 60 % (65 % en incluant les débentures convertibles, s'il y a lieu) et s'assurer que la dette à taux variable et la dette arrivant à échéance dans moins de un an ne représentent pas plus de 15 % de la valeur comptable brute. Au 31 décembre 2021, le ratio dette-valeur comptable brute était de 33,5 % (31 décembre 2020 – 29,2 %), et les dettes à taux variable ou arrivant à échéance dans moins de un an représentaient au total 4,2 % de la valeur comptable brute (31 décembre 2020 – 0,9 %).

Le 2 juin 2021, Allied a déposé un prospectus préalable de base simplifié permettant l'émission, de temps à autre, de parts et de titres de créance, ou toute combinaison de ces titres, dont le prix d'offre global peut atteindre 3 000 000 \$. Ce document est valide pendant une période de 25 mois. Le prospectus préalable de base simplifié déposé le 2 juin 2021 a été modifié le 11 novembre 2021 (le « prospectus préalable de base ») puis il a été déposé dans chaque province et chaque territoire du Canada. Le 12 novembre 2021, Allied a déposé un supplément de prospectus relatif à son prospectus préalable de base lui permettant d'offrir et d'émettre des parts en vertu du programme de placement au cours du marché jusqu'à concurrence d'un montant de 300 000 \$. Les distributions de parts en vertu du programme de placement au cours du marché, le cas échéant, seront effectuées conformément aux modalités d'une convention de placement de titres de participation (la « convention de placement ») datée du 12 novembre 2021, conclue entre Allied, Goldman Sachs Canada Inc., Financière Banque Nationale inc. et Scotia Capitaux Inc. Le volume et le calendrier des distributions de parts en vertu du programme de placement au cours du marché seront déterminés à la seule discrétion d'Allied. Le programme de placement au cours du marché sera en vigueur jusqu'au 2 juillet 2023, à moins qu'il ne soit annulé plus tôt conformément aux modalités de la convention de placement. Comme les parts distribuées en vertu du programme de placement au cours du marché seront émises et vendues au cours en vigueur sur le marché au moment de la vente, les prix peuvent varier pour les acheteurs au cours de la période visée par le programme de placement au cours du marché.

Allied est assujettie à des clauses restrictives financières liées à ses débentures non garanties, à ses facilités de crédit non garanties et à son emprunt à terme non garanti. Les principales clauses restrictives financières comprennent des ratios du service de la dette et des ratios de levier financier, qui sont définis dans les conventions. Ces ratios sont évalués par Allied de façon continue afin d'assurer la conformité aux conventions. Au 31 décembre 2021, Allied respectait chacune des clauses restrictives financières clés en vertu de ces ententes.

## b) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché. Allied est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. La totalité des emprunts hypothécaires d'Allied au 31 décembre 2021 sont assortis de taux d'intérêt fixes et ne sont pas exposés aux fluctuations des taux d'intérêt pendant la durée de l'emprunt. Ces emprunts à terme à taux fixe comportent tout de même un risque de taux d'intérêt, car il faut en principe les refinancer à leur échéance. Toutefois, au fur et à mesure que les emprunts à taux fixe arrivent à échéance et qu'Allied accroît la part de ses emprunts à taux variable en vertu des facilités non garanties, Allied est de plus en plus exposée aux fluctuations des taux d'intérêt. Au 31 décembre 2021, le solde impayé des facilités non garanties, qui sont assorties de taux d'intérêt variables et qui sont exposées aux variations des taux d'intérêt, était de 365 000 \$ (31 décembre 2020 – 60 000 \$). Par ailleurs, Allied a des emprunts à la construction à payer, dont une tranche de 70 648 \$ (31 décembre 2020 – 13 053 \$) est assortie de taux d'intérêt variables et est exposée aux variations des taux d'intérêt. De plus, il y a un risque que les taux d'intérêt fluctuent entre la date où Allied s'engage à contracter un emprunt et la date à laquelle le prêteur fixe le taux d'intérêt. Dans le cadre de son programme de gestion des risques, Allied s'efforce de maintenir une combinaison appropriée d'emprunts à taux fixe et variable et d'échelonner les échéances de ses emprunts, ainsi que de réduire au minimum le délai entre le moment où elle s'engage à contracter un emprunt et la date où le taux d'intérêt est fixé par le prêteur.

Le tableau ci-dessous illustre la sensibilité annualisée des résultats et des capitaux propres aux variations éventuelles des taux d'intérêt de +/-1,0 %. Ces variations sont jugées comme étant raisonnablement possibles selon l'observation des conditions actuelles des marchés. Les calculs sont basés sur une variation du taux d'intérêt moyen sur le marché pour chaque période et sur les instruments financiers détenus à chaque date de clôture qui sont sensibles aux fluctuations des taux d'intérêt. Toutes les autres variables restent constantes.

|                                                                |                  | -1,0 %                    | +1,0 %                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                | Valeur comptable | Incidence sur le résultat | Incidence sur le résultat |
| <b>Au 31 décembre 2021</b>                                     |                  |                           |                           |
| Facilité non garantie                                          | 365 000 \$       | 3 650 \$                  | (3 650) \$                |
| Emprunts à la construction                                     | 70 648 \$        | 706 \$                    | (706) \$                  |
| Emprunts hypothécaires arrivant à échéance dans moins de un an | 5 105 \$         | 51 \$                     | (51) \$                   |

## c) Risque de crédit

Comme Allied accorde des prêts et des avances afin de faciliter l'aménagement des immeubles, le risque de crédit augmente en raison de la possibilité que les emprunteurs omettent de rembourser les montants qu'ils doivent à Allied. Les prêts et les avances d'Allied sont subordonnés aux emprunts hypothécaires prioritaires. Au 31 décembre 2021, Allied comptait des prêts à recevoir de 367 579 \$ (31 décembre 2020 – 320 526 \$) et un prêt à recevoir de 113 287 \$ au titre de la coentreprise (31 décembre 2020 – 113 287 \$). Advenant le cas d'une correction importante dans le marché immobilier commercial, la juste valeur de marché d'un bien sous-jacent pourrait être insuffisante pour soutenir la valeur des prêts. Allied atténue ce risque en obtenant des garanties d'entreprise ou des hypothèques enregistrées, en procédant à des cessions de baux et à des vérifications de la solvabilité d'éventuels emprunteurs, en surveillant la performance financière et opérationnelle des emprunteurs, en effectuant un suivi de l'état d'avancement des projets et en s'assurant que les délais des paiements d'intérêts sont respectés. Les pertes de crédit attendues estimées par la direction, compte tenu des facteurs susmentionnés, au 31 décembre 2021 sont de néant (31 décembre 2020 – néant) (note 8).

Le risque de crédit lié aux créances des utilisateurs résulte du fait que des utilisateurs peuvent parfois éprouver des difficultés financières et être incapables d'acquitter les engagements liés à leur bail, ce qui entraîne une perte financière pour Allied. Allied gère le risque de crédit afin de réduire son exposition aux pertes financières en échelonnant les échéances des baux, en diversifiant les sources de revenus par l'intermédiaire d'un important bassin d'utilisateurs, en s'assurant qu'aucun utilisateur ne représente à lui seul une tranche importante des revenus d'Allied et en soumettant les nouveaux utilisateurs à des vérifications de crédit. Les pertes de crédit attendues estimées par la direction au 31 décembre 2021 sont de 9 177 \$ (31 décembre 2020 – 6 649 \$ [note 10 a]).

Allied considère que tous les actifs financiers qui ne sont pas dépréciés ou en souffrance aux dates de présentation de l'information financière considérées sont de bonne qualité. La valeur comptable des débiteurs est ce qui représente le mieux l'exposition maximale d'Allied au risque de crédit. Aucun actif financier d'Allied n'est garanti par des sûretés ou tout autre rehaussement du crédit. Le classement chronologique des créances clients, y compris les créances en souffrance, mais non dépréciées, peut être présenté comme suit :

|                   | 31 décembre 2021 | 31 décembre 2020 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Moins de 30 jours | 4 204 \$         | 3 632 \$         |
| De 30 à 60 jours  | 2 190            | 2 591            |
| Plus de 60 jours  | 10 265           | 10 631           |
| Total             | 16 659 \$        | 16 854 \$        |

Les débiteurs au 31 décembre 2021 comprennent un montant de 1 533 \$ qui devrait être perçu dans le cadre de la SUCL et d'autres subventions gouvernementales. Les débiteurs au 31 décembre 2020 comprennent un montant de 2 000 \$ qui a été perçu dans le cadre de la SUCL.

#### d) **Risque de liquidité**

Le risque de liquidité découle de la possibilité de ne pas avoir suffisamment de capital disponible pour financer les activités courantes, effectuer un refinancement ou s'acquitter des obligations lorsqu'elles arrivent à échéance. Le risque de liquidité est atténué par certaines mesures de gestion du risque de crédit, telles qu'expliquées ci-dessus. Une partie des actifs d'Allied a été donnée en garantie sur les emprunts hypothécaires correspondants et d'autres conventions de garantie. Au 31 décembre 2021, les taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires se situaient entre 2,77 % et 4,30 % (31 décembre 2020 – 3,59 % et 4,80 %).

Allied a conclu des contrats dérivés de taux d'intérêt afin de limiter son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt sur un montant de 250 000 \$ de son emprunt à terme non garanti à taux variable et sur un montant de 62 048 \$ de ses emprunts pour la construction (31 décembre 2020 – 250 000 \$ et 37 881 \$, respectivement). Au 31 décembre 2021, ayant remboursé la totalité de ses emprunts hypothécaires à taux variable (31 décembre 2020 – 81 682 \$), Allied a dénoué les contrats dérivés de taux d'intérêt connexes qu'elle avait conclus sur ces emprunts hypothécaires, ce qui a donné lieu à un règlement en trésorerie de 3 781 \$. Les profits et les pertes découlant de la variation des justes valeurs liées aux contrats dérivés sur taux d'intérêt sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, Allied a comptabilisé, dans le cadre de l'ajustement à la juste valeur des instruments dérivés, un profit lié à la juste valeur de 16 350 \$ (31 décembre 2020 – une perte liée à la juste valeur de 17 996 \$).

Les risques de liquidité et de disponibilité du capital sont atténués par le maintien d'un niveau suffisant de liquidité, la diversification des sources de financement d'Allied, le maintien d'un profil de titres de créance dont les échéances sont bien échelonnées et la surveillance active des conditions du marché.

## e) Analyse des échéances

Les paiements futurs non actualisés de capital et d'intérêts à l'égard des instruments d'emprunt d'Allied sont les suivants :

|                             | 2022           | 2023              | 2024              | 2025              | 2026              | Par la suite        | Total               |
|-----------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires      | 8 970 \$       | 18 589 \$         | 51 753 \$         | 7 842 \$          | 23 199 \$         | 21 179 \$           | 131 532 \$          |
| Emprunts à la construction  | 33 394         | 63 553            | 40 328            | —                 | —                 | —                   | 137 275             |
| Facilité non garantie       | 9 673          | 9 673             | 9 673             | 365 806           | —                 | —                   | 394 825             |
| Déventures non garanties    | 74 485         | 74 485            | 74 485            | 270 849           | 662 035           | 1 978 057           | 3 134 396           |
| Emprunt à terme non garanti | 8 740          | 8 740             | 8 740             | 8 740             | 8 740             | 285 295             | 328 995             |
| <b>Total</b>                | <b>135 262</b> | <b>\$ 175 040</b> | <b>\$ 184 979</b> | <b>\$ 653 237</b> | <b>\$ 693 974</b> | <b>\$ 2 284 531</b> | <b>\$ 4 127 023</b> |

## 26. Engagements et éventualités

Allied a pris des engagements visant des acquisitions, des activités d'aménagement et des rénovations d'immeubles liées à des activités de location. Les engagements au 31 décembre 2021 s'établissaient à 473 779 \$ (31 décembre 2020 – 335 344 \$).

Au 31 décembre 2021, des engagements de 354 \$ (31 décembre 2020 – 551 \$) étaient détenus dans des placements mis en équivalence.

Allied fait face à des réclamations et à des poursuites dans le cadre normal de ses activités. La direction et les conseillers juridiques évaluent toutes les réclamations. De l'avis de la direction, ces réclamations sont en général couvertes par les polices d'assurance d'Allied, et il est peu probable que les réclamations restantes entraînent des passifs, lesquels n'auraient pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés.

Allied, par le biais d'un intermédiaire financier, avait émis des lettres de crédit d'un montant de 28 256 \$ au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 24 578 \$).

## 27. Événements postérieurs à la date de clôture

Après le 31 décembre 2021, Allied a émis 211 800 parts en vertu du programme de placement au cours du marché à un prix moyen pondéré de 44,02 \$ par part pour un produit brut de 9 324 \$, et a engagé des commissions de 140 \$, pour un produit net de 9 184 \$.

Le 24 janvier 2022, Allied et ses partenaires ont conclu la cinquième et dernière phase des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well et à l'aménagement connexe de dalles et de rampes de stationnement étagé souterrain pour une contrepartie en trésorerie nette de 14 841 \$ (selon la quote-part d'Allied), ce qui représentait la juste valeur au moment de la cession.