

## Allied accroîtra ses capacités d'exploitation à Montréal, à Toronto et à Vancouver

Une convention est intervenue entre Allied et Choice Properties en vue de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles urbains au prix de 794 millions de dollars et de l'émission de parts de société en commandite échangeables à la valeur liquidative par part en règlement de 75 % du prix d'achat

*Le présent communiqué constitue un « communiqué de presse désigné » pour les besoins du supplément de prospectus de Allied daté du 12 novembre 2021 à son prospectus préalable de base daté du 2 juin 2021, tel qu'il a été modifié le 11 novembre 2021.*

**TORONTO, LE 7 MARS 2022**

Le Fonds de placement immobilier Allied (« Allied ») (TSX : AP.UN) a annoncé aujourd'hui qu'il avait conclu avec Choice Properties Real Estate Investment Trust (« Choice Properties ») (TSX : CHP.UN) une convention visant l'acquisition des six immeubles de bureaux urbains suivants au coût de 794 millions de dollars.

IMMEUBLE	PART DE LA SLB	TAUX D'OCCUPATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT SOUTERRAIN	CERTIFICATION	LOCATAIRE PRINCIPAL
1010, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (propriété franche à 100 %)	328 354	94,9 %	276	BOMA Best Argent	Université McGill
110 Yonge Street, Toronto (propriété franche à 50 % gérée)	80 384	89,7 %	72	BOMA Best Argent	S.I. Systems
525 University Avenue, Toronto (propriété franche à 100 %)	202 111	99,0 %	178	BOMA Best Or	Hospital for Sick Children
175 Bloor Street East, Toronto (propriété franche à 50 % gérée)	304 731	80,9 %	264	LEED E&E Or	Klick Inc.
1508 West Broadway, Vancouver (propriété à bail à 100 %)	147 376	95,1 %	265	BOMA Best Or	Nicola Wealth
1185 West Georgia Street, Vancouver (propriété franche à 100 %)	165 855	91,2 %	157	BOMA Best Or	Fluor Canada
<b>Total</b>	<b>1 228 811</b>	<b>91,3 %</b>	<b>1 212</b>		

« Cette opération est incroyablement avantageuse pour Choice et pour Allied, affirme Michael Emory, président et président-directeur général de Allied. Elle s'inscrit dans une importante stratégie distinctive pour Choice et dans un accroissement considérable des capacités d'exploitation pour Allied. Comme Allied réglera 75 % du prix d'achat avec ses parts et le reliquat au moyen d'un billet à ordre, Choice et Allied atteindront tous deux d'importants objectifs d'allocation du capital. »

Allied réglera une tranche de 594 millions de dollars du prix d'achat par l'émission en faveur de Choice Properties de 11 809 145 parts de société en commandite de catégorie B d'une société en commandite filiale (les « parts de catégorie B ») au prix de 50,30 \$ chacune. Les parts de catégorie B pourront être échangées contre des parts de Allied à raison de une contre une et seront soumises à certaines clauses de statu quo et à certaines dispositions de blocage, notamment une période de blocage de 24 mois selon laquelle une tranche de 25 % des parts de catégorie B ou des parts de Allied, selon le cas, sera libérée tous les trois mois après le premier anniversaire de la date de clôture. Chaque part de catégorie B sera accompagnée d'une part spéciale non participative avec droit de vote de Allied (une « part spéciale avec droit de vote »). La déclaration de fiducie de Allied a été modifiée et mise à jour pour prévoir la création et l'émission des parts spéciales avec droit de vote. Allied réglera le reliquat du prix d'achat par l'attribution à Choice Properties d'un billet à ordre de 200 millions de dollars échéant le 31 décembre 2023 et portant intérêt au taux de 1 % par année en 2022 et de 2 % par année en 2023, payable trimestriellement à terme échu.

Il est prévu que l'effet d'accroissement des FLE et des FLER par part par suite de l'opération sera initialement modeste et qu'il augmentera au fil du temps à mesure que Allied intégrera les immeubles dans son portefeuille d'immeubles urbains à Montréal, Toronto et Vancouver. L'opération améliorera par ailleurs le ratio d'endettement total et le coefficient de la dette nette par rapport au BAIIA ajusté de Allied.

Il est prévu que l'opération aura lieu avant la fin du deuxième trimestre de 2022, sous réserve de l'approbation de la Bourse de Toronto et de l'approbation en vertu de la Loi sur la concurrence. Goldman Sachs Canada, Banque Scotia et Aird & Berlis ont conseillé Allied relativement à l'opération, tandis que RBC Marchés des Capitaux et Torys ont conseillé Choice Properties relativement à l'opération.

## **CAPACITÉS D'EXPLOITATION**

« Avec cette acquisition, nous cherchons d'abord et avant tout à accroître nos capacités d'exploitation à Montréal, à Toronto et à Vancouver, explique Tom Burns, vice-président directeur et chef de l'exploitation de Allied. Plus particulièrement, l'acquisition nous permettra de mieux répondre aux besoins du secteur de la technologie, de la publicité, des médias et de l'information, du secteur de l'éducation et du secteur des biotechnologies et des sciences de la vie. Elle nous aidera également à atteindre notre objectif de devenir un fournisseur de premier plan de bureaux urbains d'exception à Vancouver. »

Allied intégrera l'immeuble situé au 1010, rue Sherbrooke dans son portefeuille d'immeubles de Montréal, ce qui portera à 32 le nombre d'immeubles et à plus de 7 millions de pieds carrés la SLB de ce portefeuille. Allied intégrera l'immeuble situé au 110 Yonge Street, l'immeuble situé au 525 University Avenue et l'immeuble situé au 175 Bloor Street East dans son portefeuille d'immeubles de Toronto, ce qui portera à 108 le nombre d'immeubles et à 5,4 millions de pieds carrés la SLB de ce portefeuille. Allied intégrera l'immeuble situé au 1508 West Broadway et l'immeuble situé au 1185 West Georgia Street dans son portefeuille d'immeubles de Vancouver, ce qui portera à 15 le nombre d'immeubles et à un peu plus de 1 million de pieds carrés la SLB de ce portefeuille.

## **BIOTECHNOLOGIES ET SCIENCES DE LA VIE**

Allied a fait part de son intention de servir les entreprises du secteur des biotechnologies et des sciences de la vie en août 2021 dans le cadre de l'acquisition des bureaux de la Place Gare Viger à Montréal. Grâce aux immeubles situés au 525 University Avenue et au 175 Bloor Street East, Allied pourra commencer à répondre aux besoins des entreprises de ce secteur à Toronto, comme l'acquisition des bureaux de la Place Gare Viger lui a permis de le faire à Montréal. Le Hospital for Sick Children occupe 60 % de la superficie de l'immeuble situé au 525 University

Avenue, tandis que Klick occupe 25 % de la superficie de l'immeuble situé au 175 Bloor Street East. Klick est notamment le plus important partenaire indépendant du secteur des sciences de la vie au monde dans le domaine de la commercialisation. L'entreprise se consacre principalement à la création, au lancement et au maintien de marques du secteur des sciences de la vie en vue de réaliser leur plein potentiel commercial. Allied prévoit exploiter les deux immeubles de façon à répondre de façon plus complète aux besoins des utilisateurs des secteurs des biotechnologies et des sciences de la vie.

## **ÉDUCATION**

Les utilisateurs du secteur de l'éducation représentent une part importante de la demande visant les bureaux urbains d'exception de Allied. Le Collège George Brown occupe depuis 2007 une superficie de 73 542 pieds carrés de l'immeuble situé au 230 Richmond Street East, à Toronto, qui est la propriété de Allied. L'Université Farleigh Dickenson occupe quant à elle depuis 2007 une SLB de 37 075 pieds carrés de l'immeuble situé au 840 Cambie Street, à Vancouver, qui est la propriété de Allied. Une prestigieuse université américaine a conclu un contrat de prélocation visant la totalité de la superficie locative de l'immeuble QRC West, Phase II, à Toronto (soit une superficie estimée à 93 134 pieds carrés). À Montréal, l'Université McGill occupe 22 % de l'immeuble situé au 1010, rue Sherbrooke Ouest. Allied prévoit exploiter cet immeuble, de même que l'immeuble situé au 1001, boulevard Robert-Bourassa, en vue de répondre de façon plus complète aux besoins des utilisateurs du secteur de l'éducation, du secteur de la technologie, de la publicité, des médias et de l'information et du secteur des incubateurs et des accélérateurs d'entreprises.

## **SECTEUR DE LA TECHNOLOGIE, DE LA PUBLICITÉ, DES MÉDIAS ET DE L'INFORMATION**

Allied compte des utilisateurs du secteur de la technologie, de la publicité, des médias et de l'information parmi ses clients depuis son inscription en bourse en 2003. Selon Cushman & Wakefield, Allied a réalisé 29 % des opérations de location (par région) avec des utilisateurs du secteur des technologies dans le marché du centre-ville de Toronto entre le 1<sup>er</sup> mars 2020 et le 31 janvier 2022, même si Allied ne possédait que 5 % des espaces à bureaux du centre-ville de Toronto pendant cette période. Les immeubles de Montréal et de Toronto dont Allied fera l'acquisition auprès de Choice Properties logent actuellement un large éventail d'entreprises du secteur de la technologie, de la publicité, des médias et de l'information. Allied prévoit exploiter ces immeubles de façon à répondre de façon plus complète aux besoins des entreprises axées sur le savoir. Offrant des plans d'étage sans colonnes et un accès direct au réseau souterrain pédestre PATH de Toronto, l'immeuble situé au 110 Yonge Street se prête particulièrement bien aux transformations continues que nécessitent les entreprises du secteur de la technologie, de la publicité, des médias et de l'information.

## **VANCOUVER**

En 2017, alors que le centre-ville de Vancouver se transformait en un des principaux marchés d'espaces à bureaux du Canada, Allied s'est donné comme mission d'y devenir un fournisseur de premier plan de bureaux urbains d'exception. Le portefeuille de Allied est passé de cinq immeubles d'une SLB de 285 476 pieds carrés à la fin de 2016 à 13 immeubles d'une SLB de 714 113 pieds carrés à la fin de 2021. Avec l'acquisition de l'immeuble situé au 1508 West Broadway et de l'immeuble situé au 1185 West Georgia Street, le portefeuille de Allied comptera 15 immeubles représentant une SLB de 1 027 344 pieds carrés. Ces immeubles logent des entreprises axées sur le savoir, notamment des entreprises du secteur de la technologie, de la publicité, des médias et de l'information, des sociétés d'ingénierie et des entreprises de services financiers. Allied prévoit exploiter ces immeubles de façon à répondre de façon plus complète aux besoins des entreprises axées sur le savoir.

## **À PROPOS DE CHOICE PROPERTIES**

Choice Properties est une fiducie de placement immobilier de premier plan qui génère une valeur durable grâce à la propriété, à l'exploitation et à l'aménagement d'immeubles à vocation résidentielle et commerciale de grande

qualité. Selon elle, c'est la création d'espaces qui améliorent les milieux de travail, les milieux de vie et les relations de ses locataires et des collectivités qui permet de générer de la valeur. Choice Properties met tout en œuvre pour bien cerner les besoins de ses locataires et gère ses immeubles en respectant les normes les plus élevées de l'industrie. Choice Properties vise à aménager des milieux de vie sains et résilients en misant sur une approche durable sur les plans social, économique et environnemental.

## **À PROPOS DE ALLIED**

Allied est un exploitant de premier plan de bureaux urbains d'exception dans les principales villes canadiennes et de centres de données urbains à réseaux multiples situés à Toronto. Allied a pour mission d'offrir aux entreprises axées sur le savoir des bureaux urbains d'exception et des centres de données urbains qui s'inscrivent dans une approche durable et qui favorisent le bien-être humain, la créativité, la connectivité et la diversité. Allied a comme vision d'apporter une contribution permanente aux villes et aux cultures qui élève et inspire le caractère humaniste de chacun d'entre nous.

## **MISE EN GARDE**

Le présent communiqué pourrait renfermer des énoncés prospectifs relatifs (i) à Allied, (ii) à ses activités, à sa stratégie, à ses résultats financiers et à sa situation financière, et (iii) à la clôture et à l'incidence prévue des opérations qui sont envisagées dans le présent communiqué. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes de nature prospective ou encore de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer », de la forme négative de ces termes ou leurs variantes ou encore par l'emploi des temps futur ou conditionnel. Le rendement et les résultats réels de Allied dont il est question dans les présentes pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés, explicitement ou implicitement, par ces énoncés. Ces énoncés sont donnés sous réserve des risques et des impondérables inhérents aux prévisions, notamment le risque que les opérations dont il est question dans les présentes ne se réalisent pas et qu'elles n'aient pas les répercussions prévues sur le financement et les résultats. Parmi les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des prévisions, on peut citer la conjoncture économique et la conjoncture du marché, la concurrence, l'évolution de la réglementation gouvernementale et les facteurs indiqués à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de Allied, qui peut être consultée à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com). Cette mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables à Allied et aux personnes qui agissent en son nom. Sauf indication contraire, les énoncés prospectifs ne sont valables qu'à la date du présent communiqué et les parties ne sont pas tenues de les mettre à jour.

## **POUR OBTENIR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, VEUILLEZ COMMUNIQUER AVEC LES PERSONNES SUIVANTES :**

### **MICHAEL EMORY**

*président et président-directeur  
général*  
(416) 977-0643  
[memory@alliedreit.com](mailto:memory@alliedreit.com)

### **TOM BURNS**

*vice-président directeur et  
chef de l'exploitation*  
(416) 977-9002  
[tburns@alliedreit.com](mailto:tburns@alliedreit.com)

### **CECILIA WILLIAMS**

*vice-présidente directrice  
et chef des finances*  
(416) 977-9002  
[cwilliams@alliedreit.com](mailto:cwilliams@alliedreit.com)