

ALLIED

ENVIRONNEMENTS
URBAINS
DISTINCTIFS

Rapport annuel
31 décembre 2024

ALLIED

Rapport annuel

31 décembre 2024

Table des matières

| | |
|---|------------|
| RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2024 | 5 |
| PARTIE I – APERÇU | 6 |
| Sommaire des indicateurs clés de la performance opérationnelle et financière | 7 |
| Faits saillants financiers et d'exploitation | 9 |
| Sommaire des immeubles locatifs | 10 |
| Aperçu des activités et stratégie commerciale | 11 |
| Questions liées à la responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance | 13 |
| Contexte commercial et perspectives d'affaires | 16 |
| Mesures non conformes aux PCGR | 16 |
| Déclarations prospectives | 22 |
| PARTIE II – RÉSULTATS D'EXPLOITATION | 24 |
| Bénéfice net et bénéfice global | 24 |
| Résultat net d'exploitation | 28 |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables | 30 |
| Charges d'intérêts | 32 |
| Frais généraux et administratifs | 34 |
| Produits d'intérêts | 36 |
| Autres mesures de la performance financière | 37 |
| PARTIE III – LOCATION | 46 |
| Situation actuelle | 46 |
| Fidélisation des utilisateurs | 48 |
| Activités | 48 |
| Profil des utilisateurs | 50 |
| Expiration des baux | 51 |
| PARTIE IV – RENDEMENT PASSÉ | 53 |
| PARTIE V – PROFIL DES ACTIFS | 55 |
| Immeubles locatifs | 58 |
| Immeubles en voie d'aménagement | 62 |
| Prêts | 65 |
| PARTIE VI – LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL | 66 |
| Dette | 66 |
| Notations de crédit | 73 |
| Clauses restrictives financières | 73 |
| Capitaux propres | 75 |
| Parts de société en commandite échangeables | 78 |
| Distributions | 79 |
| Engagements | 81 |
| PARTIE VII – HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES | 82 |
| PARTIE VIII – CONTRÔLES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES | 83 |
| PARTIE IX – RISQUES ET INCERTITUDES | 84 |
| Risques liés à l'exploitation et gestion des risques | 84 |
| Risques financiers et gestion des risques | 87 |
| Autres risques | 90 |
| PARTIE X – TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS | 95 |
| ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LES EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2024 ET 2023 | 102 |
| Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière | 103 |
| Rapport de l'auditeur indépendant | 104 |
| Bilans consolidés | 108 |
| États consolidés du résultat net et du résultat global | 109 |
| États consolidés des capitaux propres | 110 |
| Tableaux consolidés des flux de trésorerie | 111 |
| Notes annexes | 113 |

RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2024

PARTIE I — APERÇU

Allied est une fiducie de placement immobilier à capital variable 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 le 12 juin 2023. 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.sedarplus.ca.

Le présent rapport de gestion porte sur l'exercice clos le 31 décembre 2024. 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 (le « Conseil ») 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 4 février 2025 et doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés audités et à leurs notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. 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 IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (les « Normes IFRS de comptabilité ») et certaines déclarations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières en vigueur. Se reporter aux rubriques intitulées « Mesures non conformes aux PCGR » et « Déclarations prospectives », qui figurent respectivement aux pages 16 et 22.

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 | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
| Superficie louée¹ | 87,2 % | 87,3 % | 87,2 % | 87,3 % | 90,8 % |
| Superficie occupée¹ | 85,9 % | 86,4 % | 85,9 % | 86,4 % | 89,6 % |
| Moyenne du loyer net par pied carré occupé¹ | 25,41 | 24,10 | 25,41 | 24,10 | 23,10 |
| Taux de rétention^{1,2} | 68,8 % | 60,9 % | 69,3 % | 61,2 % | 57,9 % |
| Augmentation du loyer au renouvellement¹ | 2,0 % | 3,6 % | 1,9 % | 6,8 % | 5,6 % |
| Immeubles de placement³ | 9 448 363 | 9 387 032 | 9 448 363 | 9 387 032 | 9 669 005 |
| Immeubles de placement non gérés⁴ | 7 817 543 | 8 757 510 | 7 817 543 | 8 757 510 | 8 345 530 |
| Total de l'actif³ | 10 603 979 | 10 609 285 | 10 603 979 | 10 609 285 | 11 906 350 |
| Coût des immeubles en voie d'aménagement en % de la valeur comptable brute⁴ | 10,1 % | 11,6 % | 10,1 % | 11,6 % | 12,6 % |
| Valeur liquidative par part⁵ | 41,25 | 45,60 | 41,25 | 45,60 | 50,96 |
| Dette³ | 4 403 375 | 3 659 611 | 4 403 375 | 3 659 611 | 4 211 185 |
| Ratio d'endettement total⁴ | 41,7 % | 34,7 % | 41,7 % | 34,7 % | 35,6 % |
| BAlIA ajusté annualisé⁴ | 393 404 | 410 488 | 389 239 | 416 019 | 403 119 |
| Dette nette exprimée en multiple du BAlIA ajusté annualisé⁴ | 10,8 x | 8,2 x | 10,9 x | 8,1 x | 10,4 x |
| Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement – sur les trois derniers mois⁴ | 2,3 x | 2,9 x | 2,3 x | 2,9 x | 2,8 x |
| Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement – sur les 12 derniers mois⁴ | 2,4 x | 2,5 x | 2,4 x | 2,5 x | 3,0 x |
| Revenus locatifs^{3,6} | 155 120 | 150 898 | 592 040 | 563 980 | 519 468 |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles^{3,6} | (70 737) | (69 029) | (263 566) | (246 949) | (224 260) |
| Bénéfice d'exploitation^{3,6} | 84 383 | 81 869 | 328 474 | 317 031 | 295 208 |
| (Perte nette) bénéfice net et (perte globale) bénéfice global³ | (257 652) | (499 340) | (342 530) | (420 716) | 375 363 |
| (Perte nette) bénéfice net et (perte globale) bénéfice global liés aux activités poursuivies³ | (257 652) | (499 340) | (342 530) | (545 707) | 174 669 |
| Bénéfice net lié aux activités poursuivies excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation⁷ | 56 694 | 49 239 | 233 307 | 221 833 | 225 118 |
| BAlIA ajusté⁴ | 98 351 | 102 622 | 389 239 | 416 019 | 403 119 |

| (en milliers de dollars, sauf les valeurs par pied carré, par part et les ratios financiers) | Trimestres clos les | | Exercices clos les | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2022 |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs^{7,9} | 74 128 | 74 584 | 283 893 | 291 325 | s.o. |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total^{4,9} | 82 446 | 81 287 | 328 638 | 321 500 | s.o. |
| Flux de trésorerie liés aux opérations⁴ | 72 395 | 85 460 | 303 278 | 332 578 | 334 477 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués)⁴ | 0,518 | 0,611 | 2,170 | 2,380 | 2,443 |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations^{4,8} | 86,9 % | 73,6 % | 83,0 % | 75,6 % | 71,6 % |
| Tous les montants présentés ci-dessous excluent les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et les ajustements à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts ⁴ : | | | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 74 747 | 85 765 | 303 806 | 332 622 | 333 392 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) | 0,535 | 0,614 | 2,174 | 2,380 | 2,435 |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations⁸ | 84,1 % | 73,3 % | 82,8 % | 75,6 % | 71,8 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 66 626 | 78 611 | 273 434 | 304 225 | 297 579 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués) | 0,477 | 0,562 | 1,956 | 2,177 | 2,174 |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés⁸ | 94,4 % | 80,0 % | 92,0 % | 82,7 % | 80,4 % |

1. Cette mesure exclut les actifs classés comme étant détenus en vue de la vente à la fin de chaque période visée.
2. Le taux de rétention comprend les relocalisations de locataires et les baux qui ont expirés au cours de la période considérée et qui ont été renouvelés au cours de cette période ou de l'exercice précédent. Les chiffres comparatifs des périodes précédentes ont été retraités en conséquence. Se reporter à la rubrique « Fidélisation des utilisateurs » à la page 48 pour de plus amples renseignements.
3. Cette mesure est présentée selon les normes IFRS.
4. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 17. Cette mesure non conforme aux PCGR tient compte des résultats des activités poursuivies et des activités abandonnées.
5. Avant la conversion d'Allied en fiducie à capital variable, la valeur liquidative par part correspondait au total des capitaux propres à la fin de la période correspondante, divisé par le nombre réel de parts et de parts de sociétés en commandite de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts de société en commandite échangeables ») en circulation à la fin de la période. Depuis la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023, la valeur liquidative par part représente le total des capitaux propres plus la valeur des parts de sociétés en commandite échangeables à la fin de la période correspondante, divisé par le nombre réel de parts et de parts de sociétés en commandite échangeables. On inclut la valeur des parts de société en commandite échangeables parce qu'elles sont économiquement équivalentes aux parts, elles donnent droit à des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles sont échangeables contre des parts, au gré du porteur.
6. Cette mesure ne comprend que les résultats des activités poursuivies.
7. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 17. Cette mesure non conforme aux PCGR tient uniquement compte des résultats des activités poursuivies.
8. Les ratios de distribution pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 excluent les distributions en trésorerie spéciales de 61 419 \$ déclarées sur les parts et de 5 668 \$ déclarées sur les parts de société en commandite échangeables, ainsi que la distribution de parts spéciale déclarée de 639 780 \$.
9. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 est sans objet, car la composition des immeubles différait de celle des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2024.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET D'EXPLOITATION

Allied est d'abord et avant tout un propriétaire-exploitant d'espaces de travail urbains distincts dans les grandes villes canadiennes. Pour Allied, les activités d'acquisition et d'aménagement ne constituent pas une fin en soi, mais plutôt un moyen d'offrir à des entreprises du savoir des espaces de travail qui se démarquent, de façon efficace et rentable.

Résultats d'exploitation du T4 2024¹

| SUPERFICIE LOUÉE | MOYENNE DU LOYER NET PAR PIED CARRÉ OCCUPÉ | AUGMENTATION DU LOYER AU RENOUVELLEMENT | DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (EN ANNÉES) |
|--|--|---|--|
| 87,2 % | 25,41 \$ 2023 : 24,10 \$ | 2,0 % | 5,6 |
| SUPERFICIE OCCUPÉE 85,9 % ↑ 5,4 % par rapport au T4 2023 | | | |

Résultats financiers du T4 2024

| RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION POUR DES ACTIFS COMPARABLES – PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES LOCATIFS ² | FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS PAR PART ³ | FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS PAR PART ³ |
|--|--|--|
| ↓ 0,6 % par rapport au T4 2023 | 0,535 \$ ↓ 12,9 % par rapport au T4 2023 | 0,477 \$ ↓ 15,1 % par rapport au T4 2023 |

Bilan du T4 2024

| LIQUIDITÉS ⁴ | IMMEUBLES DE PLACEMENT NON GREVÉS ³ |
|---|---|
| 863,4 M\$ 963,4 M\$ compte tenu de la disposition accordéon | 7,8 G\$ 82,7 % des immeubles de placement sur une base proportionnelle ² |
| DETTE NETTE EXPRIMÉE EN MULTIPLE DU BAIJA AJUSTÉ ANNUALISÉ ³ | RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL ³ |
| 10,8x | 41,7 % |
| | RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS ^{3,5} 2,3x |

Résultats liés aux facteurs ESG⁶

| NOTE DU GRESB POUR LES ACTIFS EN EXPLOITATION – 2024 84/100 En baisse par rapport à 85/100 en 2023 | NOTE DU GRESB POUR LES ACTIFS EN VOIE D'AMÉNAGEMENT – 2024 86/100 En baisse par rapport à 87/100 en 2023 | INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE – 2023 ↓ 7 % par rapport à 2022 ↓ 19 % par rapport à la base de référence de 2019 | INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – 2023 ↓ 7 % par rapport à 2022 ↓ 17 % par rapport à la base de référence de 2019 | INTENSITÉ DE LA CONSOMMATION D'EAU – 2023 ↑ 2 % par rapport à 2022 ↓ 30 % par rapport à la base de référence de 2019 | RÉACHEMINEMENT DES DÉCHETS – 2023 ↑ 8 % par rapport à 2022 ↑ 10 % par rapport à la base de référence de 2019 |
|---|---|---|---|--|--|
|---|---|---|---|--|--|

1. Ces mesures sont liées au portefeuille d'immeubles locatifs, qui exclut les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles en voie d'aménagement, selon le classement à la fin de chaque période.
2. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 17. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables – portefeuille d'immeubles locatifs tient uniquement compte des résultats des activités poursuivies et exclut les actifs détenus en vue de la vente.
3. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 17. Cette mesure non conforme aux PCGR tient compte des résultats des activités poursuivies et des activités abandonnées. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustées par part excluent les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, après dilution.
4. Les liquidités correspondent à la somme de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, sur une base proportionnelle, et du montant disponible sur la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie d'Allied au 31 décembre 2024.
5. Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif pour les trois derniers mois.
6. Pour obtenir plus d'information à ce sujet, se reporter au rapport sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance de 2023 d'Allied qui a été publié le 10 juin 2024, disponible à l'adresse www.alliedreit.com.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES LOCATIFS

186 immeubles locatifs d'une valeur de 8,6 G\$

(excluant les immeubles en voie d'aménagement d'une valeur de 0,8 G\$ et les immeubles de placement détenus en vue de la vente d'une valeur de 0,3 G\$)

**SLB TOTALE DU PORTEFEUILLE
D'IMMEUBLES LOCATIFS²**

14,3 M PIÉDS CARRÉS

VANCOUVER

1,3 M

PIÉDS CARRÉS

| | |
|--|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE | 87,8 % |
| TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED | 83,4 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹ | 90,8 % |
| IMMEUBLES | 13 |
| EMPLOYÉS | 21 |

MONTRÉAL

6,0 M

PIÉDS CARRÉS

| | |
|--|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE | 88,5 % |
| TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED | 87,2 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹ | 84,6 % |
| IMMEUBLES | 26 |
| EMPLOYÉS | 78 |

CALGARY

1,2 M

PIÉDS CARRÉS

| | |
|--|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE | 80,9 % |
| TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED | 80,9 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹ | 75,1 % |
| IMMEUBLES | 30 |
| EMPLOYÉS | 29 |

TORONTO

5,2 M

PIÉDS CARRÉS

| | |
|--|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE | 87,8 % |
| TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED | 87,1 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹ | 78,6 % |
| IMMEUBLES | 100 |
| STATIONNEMENTS AUXILIAIRES | 10 |
| EMPLOYÉS | 220 |

KITCHENER

0,7 M

PIÉDS CARRÉS

| | |
|--|--------|
| SUPERFICIE LOUÉE | 80,4 % |
| TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED | 79,6 % |
| TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹ | 59,7 % |
| IMMEUBLES | 6 |
| STATIONNEMENT AUXILIAIRE | 1 |
| EMPLOYÉS | 3 |

1. Source : cbre.ca, rapports Statistiques de CBRE Canada.

2. Exclut 572 unités du portefeuille d'immeubles d'habitation locatifs d'Allied.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET STRATÉGIE COMMERCIALE

Allied est un chef de file en tant que propriétaire-exploitant d'espaces de travail urbains qui se distinguent dans les grandes villes canadiennes.

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 dans les grandes villes canadiennes.

INNOVATION EN MATIÈRE D'ESPACES DE TRAVAIL

La longue et vaste expérience d'Allied continue de stimuler son innovation en matière d'espaces de travail. 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 trouvent 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.

Lorsque 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.

Allied continue de connaître une demande constante pour des espaces de travail urbains, des espaces d'habitation locatifs urbains et des espaces de commodités urbains, qui suscitent un niveau d'intérêt élevé et quantifiable de la part des utilisateurs dans l'ensemble de son portefeuille. Allied prévoit poursuivre la modernisation de ses espaces de travail urbains et accélérer l'établissement de son portefeuille d'immeubles d'habitation locatifs urbains, lequel découle de projets d'aménagement urbain à usage mixte auxquels elle a pris part ces dix dernières années.

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 l'humanité en chacun de nous. 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.

QUESTIONS LIÉES À LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE LA GOUVERNANCE

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 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 concentrat 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 et la direction d'Allied ont commencé à considérer la gouvernance comme un facteur important de la solidité de l'entreprise.

SURVEILLANCE DES FACTEURS ESG ET REDDITION DE COMPTE

Le Conseil et la direction s'engagent à rendre l'approche inhérente d'Allied envers les facteurs ESG plus manifeste, délibérée et mesurable. Ils 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. Le Conseil est responsable 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 (le « CGR&N ») assure une surveillance et un suivi de la performance en matière de facteurs ESG d'Allied en plus d'examiner annuellement son rapport ESG, ses politiques sur les facteurs ESG et ses autres politiques et pratiques en matière de gouvernance.

Sur recommandation du CGR&N, le Conseil a déterminé quatre objectifs ESG précis et mesurables, et la performance par rapport à ces objectifs est évaluée par le CGR&N et le Conseil dans le cadre de l'évaluation de la rémunération incitative de tous les employés d'Allied.

En juin 2024, Allied a publié son rapport ESG 2023 en conformité avec les normes universelles 2021 de l'Initiative mondiale sur les rapports de performance (« Global Reporting Initiative »), les normes du Sustainability Accounting Standards Board (« SASB ») pour le secteur de l'immobilier, les objectifs de développement durable des Nations Unies et les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC »).

VERS LA CARBONEUTRALITÉ

Allied s'est engagée à fixer des cibles de réduction des émissions de gaz à effet de serre (« GES ») à court et à long terme en phase avec l'initiative Science-Based Targets (« SBTi ») et une trajectoire de décarbonation à 1,5 °C. Elles s'appliqueront aux portefeuilles d'immeubles locatifs et d'immeubles en voie d'aménagement. Allied soumettra les cibles à la validation par l'initiative SBTi au premier semestre de 2025 et les communiquera lorsqu'elles auront été validées.

FAITS SAILLANTS RELATIFS À LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE

Cibles de réduction des émissions conformes aux données scientifiques

Allied s'est engagée à fixer des cibles de réduction des émissions de GES à court et à long terme en phase avec l'initiative SBTi et une trajectoire de décarbonation à 1,5 °C.

Objectif de financement vert atteint

En décembre 2022, Allied a obtenu une facilité d'emprunt à la construction liée au développement durable de 75 M\$ (selon sa quote-part) pour l'aménagement du 108 East 5th Avenue, à Vancouver. Dans le cadre de cette facilité, Allied a dépassé l'un des objectifs de performance en matière de durabilité pour 2023, car plus de 10 % des personnes qui travaillent dans la construction et les secteurs connexes se sont identifiées comme faisant partie de groupes méritant l'égalité². Le deuxième objectif de performance en matière de durabilité, celui de l'obtention d'une certification de bâtiment écologique, sera évalué à l'achèvement du bâtiment.

Soutien à plus de 1 500 artistes

En 2023, Allied a offert un espace de travail abordable à plus de 1 500 artistes à Calgary, à Toronto et à Montréal.

Dépassement des cibles pour 2024¹

Les mesures de la performance environnementale d'Allied pour 2023 ont dépassé ses cibles de réduction pour 2024 en matière d'intensité énergétique, d'intensité des émissions de GES et d'intensité de la consommation d'eau.

Augmentation du taux de certification du portefeuille de 27 % à 41 %

Allied a fait passer de 27 % en 2022 à 41 % en 2023 le pourcentage de son portefeuille certifié LEED ou BOMA BEST, et vise un taux de certification de 70 % d'ici 2028.

Note supérieure à celle des pairs pour l'expérience utilisateur

L'attention soutenue accordée par Allied à l'expérience de l'utilisateur s'est traduite par une augmentation de 30 % de son indice de recommandation net³ par rapport à 2023, soit 150 % supérieur à la moyenne du secteur en 2024.

Reconnaissance mondiale de la performance ESG

En 2025, Allied a été désignée par Sustainalytics comme l'une des sociétés les mieux notées en matière de facteurs ESG.

Selon l'évaluation de GRESB en 2024, Allied a obtenu une note de 84 pour ses actifs en exploitation et une note de 86 pour ses immeubles en voie d'aménagement. Allied a maintenu ou dépassé la moyenne de GRESB dans les deux cas, soit cinq points au-dessus de la moyenne des pairs pour les actifs en exploitation et deux points au-dessous pour les immeubles en voie d'aménagement.

Engagement renforcé en matière d'équité, de diversité et d'inclusion (« EDI »)

Allied a mené à bien sa première feuille de route de l'EDI en 2023 et a élaboré sa deuxième feuille de route de l'EDI en 2024. Les commentaires recueillis dans le cadre de son évaluation de l'expérience de l'utilisateur ont indiqué que 91 % des utilisateurs sont satisfaits de son engagement en matière d'EDI.

Reconnue comme l'un des « meilleurs employeurs » au Canada en 2023

Depuis 2020, Allied demande à Kincentric de mener un sondage indépendant sur l'engagement des employés. Allied a été reconnue comme « meilleur employeur » par Kincentric en 2020, en 2021 et en 2023.

1. Ces mesures sont fondées sur le rapport ESG 2023 d'Allied, disponible à l'adresse www.alliedreit.com.
2. Les groupes méritant l'égalité comprennent les Autochtones, les communautés racisées, les nouveaux immigrants et les réfugiés, les personnes handicapées, les membres de la communauté 2ELGBTQQIA+, les anciens combattants, les jeunes de 29 ans et moins et les personnes qui font face à des obstacles en matière de participation et de possibilités économiques.
3. L'indice de recommandation net est une mesure couramment utilisée pour évaluer la satisfaction et la fidélité des utilisateurs.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES D'AFFAIRES

Au cours du quatrième trimestre, Allied a continué de connaître une augmentation de l'utilisation et de la demande d'espaces de travail. En effet, Allied bénéficie d'une demande constante pour des espaces de travail urbains, des espaces d'habitation locatifs urbains et des espaces de commodités urbains, ainsi que d'un niveau d'intérêt élevé et quantifiable de la part des utilisateurs de ces espaces dans l'ensemble de son portefeuille. Aussi, la direction s'attend à une croissance d'environ 2 % du résultat net d'exploitation pour des actifs comparables en 2025. Compte tenu de la hausse globale des charges d'intérêts découlant des acquisitions de 2024, la direction s'attend à une diminution d'environ 4 % des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part en 2025.

Allied s'est fixée des objectifs d'exploitation précis à atteindre d'ici la fin de l'exercice 2025 :

- i) avoir atteint une superficie occupée et louée d'au moins 90 %;
- ii) avoir vendu des immeubles secondaires à faible rendement, principalement à Montréal, à Calgary, à Edmonton et à Vancouver, pour une contrepartie d'au moins 300 M\$ et à une valeur égale ou supérieure à la valeur comptabilisée selon les normes IFRS, en vue d'affecter le produit au remboursement de la dette;
- iii) avoir entièrement monétisé le prêt garanti par le 150 West Georgia Street, à Vancouver, afin d'en affecter le produit au remboursement de la dette;
- iv) avoir une dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé inférieure à 10 fois, malgré une augmentation temporaire prévue au premier trimestre de 2025.

Allied a constitué le plus important portefeuille concentré dans des terrains urbains sous-utilisés et économiquement productifs au Canada, un portefeuille qui offre un extraordinaire potentiel d'intensification des projets à usage mixte dans les grandes villes. Allied croit profondément à l'essor continu des villes canadiennes et estime que sa plateforme et l'étendue de ses relations dans le secteur du financement lui permettra de générer de la valeur au cours des prochaines années, voire décennies, pour le bénéfice de toutes les parties prenantes.

Les rubriques qui précèdent comportent des mesures non conformes aux PCGR et des déclarations prospectives. Sauf indication contraire, ces mesures tiennent compte des résultats des activités poursuivies et des activités abandonnées. La direction est d'avis que les résultats combinés de ces activités constituent une mesure plus significative de la performance financière pour les périodes présentées. Se reporter aux rubriques « Mesures non conformes aux PCGR » et « Déclarations prospectives » ci-dessous.

MESURES NON CONFORMES AUX PCGR

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 PCGR | DÉFINITION | RAPPROCHEMENT |
|--|--|---|
| Quote-part revenant à Allied ou montant établi sur une base proportionnelle | Toute référence à des expressions comme « quote-part » ou « sur une base proportionnelle » renvoie à une mesure financière non conforme aux PCGR qui reflète la quote-part d'Allied des placements mis en équivalence. Allied applique la méthode de la mise en équivalence pour comptabiliser son partenariat en coentreprise 7th Avenue Sky Partnership (le « partenariat TELUS Sky »), 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 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | Les flux de trésorerie liés aux opérations constituent une mesure financière non conforme aux PCGR utilisée par la plupart des fiducies de placement immobilier du Canada, dont la REALpac a établi une définition normalisée dans son document « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022. Les flux de trésorerie liés aux opérations correspondent à la somme du bénéfice net et du bénéfice global liés aux activités poursuivies, moins certains ajustements sur une base proportionnelle, dont les variations de la juste valeur des immeubles de placement, des immeubles de placement détenus en vue de la vente, des parts de société en commandite échangeables et des instruments dérivés, la dépréciation, les coûts de transaction, les coûts de location différentiels, le bénéfice et le bénéfice global liés aux activités abandonnées, les distributions sur les parts de société en commandite échangeables puisqu'il s'agit d'instruments remboursables au gré du porteur classés dans les passifs financiers, l'amortissement des allocations pour améliorations locatives et l'amortissement des immobilisations corporelles qui se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire. Les flux de trésorerie liés aux opérations sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global liés aux activités poursuivies, 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. | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les coûts liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | Les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts 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, des frais de remboursement anticipé du financement et de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts. Les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global liés aux activités poursuivies, 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, et que les ajustements à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts peuvent fluctuer de façon importante en fonction du marché. | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière |

| MESURE NON CONFORME AUX PCGR | DÉFINITION | RAPPROCHEMENT |
|---|--|--|
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés constituent une mesure financière non conforme aux PCGR utilisée par la plupart des fiducies de placement immobilier du Canada, dont la REALpac a établi une définition normalisée dans son document « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022. 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 liés aux activités poursuivies, 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. | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts 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, des frais de remboursement anticipé du financement et de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts sont rapprochés du bénéfice net et du bénéfice global liés aux activités poursuivies, 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 et que les ajustements à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts peuvent fluctuer de façon importante en fonction du marché. | Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière |
| Bénéfice net lié aux activités poursuivies excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation | Le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation est une mesure non conforme aux PCGR qui est basée sur le bénéfice net lié aux activités poursuivies, 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, sur les parts de société en commandite échangeables ou sur les instruments dérivés, ni de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, des coûts de transaction, des frais de remboursement anticipé du financement et de la dépréciation 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 coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation sont par nature non récurrents. | Partie II — Résultats d'exploitation |
| Revenus locatifs nets | Les revenus locatifs nets sont une mesure financière non conforme aux PCGR qui correspondent aux revenus locatifs liés aux activités poursuivies, moins les frais d'exploitation liés aux immeubles découlant des activités poursuivies, 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 directement 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 |

| MESURE NON CONFORME AUX PCGR | DÉFINITION | RAPPROCHEMENT |
|--|---|--|
| Résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies | Le résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies est une mesure non conforme aux PCGR 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 allocations pour améliorations locatives et l'amortissement des loyers constants liés aux activités poursuivies sur une base proportionnelle. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec le résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies 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 |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées | Le résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées est une mesure non conforme aux PCGR qui correspond aux revenus locatifs liés aux activités abandonnées, moins les frais d'exploitation liés aux immeubles découlant des activités abandonnées, sur une base proportionnelle, mais ne tient pas compte de l'incidence d'éléments sans effet sur la trésorerie, comme l'amortissement des allocations pour améliorations locatives et l'amortissement des loyers constants liés aux activités abandonnées sur une base proportionnelle. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec le résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées est le résultat d'exploitation. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile, parce qu'elle reflète la performance de ses activités abandonnées. | Partie II — Résultats d'exploitation – Résultat net d'exploitation |
| Total du résultat net d'exploitation | Le total du résultat net d'exploitation est une mesure non conforme aux PCGR qui correspond à la somme du résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies et du résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec le total du 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 tous ses immeubles à générer des liquidités. | Partie II — Résultats d'exploitation – Résultat net d'exploitation |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables | Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables est une mesure non conforme aux PCGR qui correspond au résultat net d'exploitation des immeubles qu'Allied possède et exploite pendant toute la période concernée et la période correspondante, sur une base proportionnelle. 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 |
| Valeur comptable brute | La valeur comptable brute est une mesure non conforme aux PCGR 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 |
| Immeubles de placement non grevés | Les immeubles de placement non grevés sont une mesure non conforme aux PCGR, qui correspond à la juste valeur des immeubles de placement qui sont libres de toute charge et qui est calculée sur une base proportionnelle. La mesure conforme aux normes IFRS la plus directement comparable avec les immeubles de placement non grevés correspond aux immeubles de placement. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile pour évaluer la capacité d'emprunt d'Allied. | s. o. |

| MESURE NON CONFORME AUX PCGR | DÉFINITION | RAPPROCHEMENT |
|---|--|--|
| Coût des immeubles en voie d'aménagement exprimé en pourcentage de la valeur comptable brute | Le coût des immeubles en voie d'aménagement exprimé en pourcentage de la valeur comptable brute est une mesure non conforme aux PCGR 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 |
| Bénéfice ajusté avant intérêts, impôt et amortissements (« BAIIA ajusté ») et BAIIA ajusté annualisé | <p>Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux PCGR 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 allocations pour améliorations locatives), la dépréciation, les profits et les pertes sur cession d'immeubles de placement et les profits et les pertes liés à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente, sur les parts de société en commandite échangeables, sur les instruments financiers et sur la rémunération fondée sur des parts.</p> <p>Le BAIIA ajusté annualisé est une mesure non conforme aux PCGR qui correspond au montant annualisé du BAIIA ajusté 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 |
| Dette nette | La dette nette est une mesure non conforme aux PCGR, calculée sur une base proportionnelle, qui correspond au montant de la dette, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie et un dépôt que la direction considère comme un équivalent 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. | Partie VI — Liquidités et ressources en capital – Dette |
| Dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé | La dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé est une mesure non conforme aux PCGR 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. |

| MESURE NON CONFORME AUX PCGR | DÉFINITION | RAPPROCHEMENT |
|---|--|------------------------------|
| 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 et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | <p>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, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, sont des mesures non conformes aux PCGR.</p> <p>Pour une période donnée, ces ratios s'obtiennent en divisant les distributions réelles déclarées (à l'exclusion de toute distribution en trésorerie spéciale ou distribution de parts spéciale déclarée) 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, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, pour cette période.</p> <p>La direction estime que mesures sont utiles aux fins d'évaluation de la capacité d'Allied à verser des distributions.</p> | s. o. |
| Ratio de couverture des intérêts et Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement | <p>Le ratio de couverture des intérêts, le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement sont des mesures non conformes aux PCGR, calculées sur les trois derniers mois pour le trimestre clos visé et sur les 12 derniers mois pour l'exercice clos visé.</p> <p>Le ratio de couverture des intérêts correspond au BAIIA ajusté, divisé par les charges d'intérêts, à l'exclusion des distributions sur les parts de société en commandite échangeables, car elles sont comptabilisées comme une charge d'intérêts.</p> <p>Le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif correspond au BAIIA ajusté, divisé par les charges d'intérêts, y compris les intérêts inscrits à l'actif.</p> <p>Le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement correspond au BAIIA ajusté, divisé par les charges d'intérêts, y compris les intérêts inscrits à l'actif, mais à l'exclusion des frais de remboursement anticipé du financement. Les charges d'intérêts excluent les distributions sur les parts de société en commandite échangeables, car elles sont comptabilisées comme une charge d'intérêts.</p> <p>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.</p> | s. o. |
| Ratio d'endettement total | <p>Le ratio d'endettement total est une mesure non conforme aux PCGR, 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.</p> | 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, de même que les hypothèses qui sous-tendent de telles déclarations. En règle générale, on peut repérer les déclarations prospectives par l'emploi de termes de nature prospective tels que « projeter », « objectifs », « perspectives », « peut », « pourrait », « prévoir », « estimer », « anticiper », « avoir l'intention de », « supposer », « planifier », « continuer » ou des expressions similaires indiquant des résultats ou des événements futurs. En particulier, certaines déclarations 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 II – Résultats d'exploitation, sous la rubrique « Autres mesures de la performance financière », 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 résultat net d'exploitation annuel d'Allied attribuables aux activités d'aménagement; la capacité d'Allied à respecter tous ses engagements actuels à l'égard des distributions; la vente prévue d'immeubles secondaires compris dans son portefeuille; la productivité accrue attendue du portefeuille national d'immeubles urbains productifs de revenus d'Allied; l'amélioration continue attendue des mesures de la dette d'Allied; les dépenses d'investissement prévues et l'affectation prévue de ces dépenses; l'achèvement des projets de construction et de location dans le cadre des projets d'aménagement; la création de valeur future; la superficie locative brute (« SLB ») estimée, le résultat net d'exploitation estimé et la croissance provenant des immeubles en voie d'aménagement; les coûts estimés des immeubles en voie d'aménagement; le produit brut estimé de la vente de stocks de propriétés résidentielles; le taux d'occupation économique futur; le rendement sur le coût des immeubles en voie d'aménagement; 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 et/ou BOMA; 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 aux partenariats, aux taux de financement et aux taux d'intérêt, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture économique dans son ensemble, aux projets d'aménagement et de construction, au roulement des baux, aux résiliations par les utilisateurs et à la stabilité financière de ces derniers, à la concurrence pour les utilisateurs et à la cybersécurité. 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; la demande pour l'aménagement d'immeubles de bureaux se maintient; 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 permettent un accès aux capitaux à un coût raisonnable pour financer notre croissance future ou refinancer nos emprunts 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 Partie I – Aperçu, la Partie II – Résultats d'exploitation, la Partie III – Location, 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 4 février 2025, 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

La plateforme d'exploitation d'Allied repose sur la concentration de ses espaces de travail urbains distincts, de sa stratégie ciblée et de son équipe intégrée.

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 PCGR comme il est défini à la page 17, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023.

Le tableau supplémentaire présente le rapprochement entre la perte nette et la perte globale liées aux activités poursuivies et le bénéfice net lié aux activités poursuivies excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation, qui est une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 17, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023.

| | Trimestres clos les | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | 31 décembre 2024 | | | 31 décembre 2023 | | |
| | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle |
| Activités poursuivies | | | | | | |
| Revenus locatifs | 155 120 \$ | 2 064 \$ | 157 184 \$ | 150 898 \$ | 1 997 \$ | 152 895 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | (70 737) | (1 246) | (71 983) | (69 029) | (1 094) | (70 123) |
| Bénéfice d'exploitation | 84 383 \$ | 818 \$ | 85 201 \$ | 81 869 \$ | 903 \$ | 82 772 \$ |
| Produits d'intérêts | 10 393 | 14 | 10 407 | 18 749 | 5 | 18 754 |
| Charges d'intérêts | (31 743) | — | (31 743) | (30 265) | — | (30 265) |
| Frais généraux et administratifs | (8 374) | — | (8 374) | (6 729) | — | (6 729) |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | (17) | — | (17) | (89) | — | (89) |
| Amortissement d'autres actifs | (388) | (43) | (431) | (381) | — | (381) |
| Coûts de transaction | (1 586) | (80) | (1 666) | (167) | — | (167) |
| Bénéfice net (perte nette) de la coentreprise | 105 | (105) | — | (14 131) | 14 131 | — |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | (346 035) | (604) | (346 639) | (494 571) | (15 039) | (509 610) |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | 36 254 | — | 36 254 | (26 571) | — | (26 571) |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | (644) | — | (644) | (27 054) | — | (27 054) |
| Perte nette et perte globale liées aux activités poursuivies | (257 652) \$ | — \$ | (257 652) \$ | (499 340) \$ | — \$ | (499 340) \$ |
| Perte nette et perte globale liées aux activités abandonnées | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ |
| Perte nette et perte globale | (257 652) \$ | — \$ | (257 652) \$ | (499 340) \$ | — \$ | (499 340) \$ |

| | Trimestres clos les | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Perte nette et perte globale liée aux activités poursuivies | (257 652) \$ | (499 340) \$ |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 346 035 | 494 571 |
| Profit (perte) lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | (36 254) | 26 571 |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | 644 | 27 054 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 1 834 | 216 |
| Coûts de transaction | 1 586 | 167 |
| Frais de remboursement anticipé du financement | 501 | — |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | — | — |
| Bénéfice net lié aux activités poursuivies excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation | 56 694 \$ | 49 239 \$ |

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, le bénéfice d'exploitation lié aux activités poursuivies selon les normes IFRS a augmenté de 2 514 \$, ou 3,1 %, principalement en raison de l'achèvement des projets d'aménagement de The Well et de QRC West Phase II, ainsi que des apports du 400 West Georgia et du 19 Duncan, facteurs en partie contrebalancés par les non-renouvellements et les cessions.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, la perte nette et la perte globale liées aux activités poursuivies selon les normes IFRS ont diminué de 241 688 \$, ou 48,4 %, par rapport à la période correspondante de 2023, principalement en raison de la baisse de 148 536 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente, de la hausse de 62 825 \$ du profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables, de la baisse de 26 410 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés et d'une hausse de 2 514 \$ du bénéfice d'exploitation.

| | Exercices clos les | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | 31 décembre 2024 | | | 31 décembre 2023 | | |
| | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle |
| Activités poursuivies | | | | | | |
| Revenus locatifs | 592 040 \$ | 7 716 \$ | 599 756 \$ | 563 980 \$ | 8 452 \$ | 572 432 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | (263 566) | (5 239) | (268 805) | (246 949) | (4 420) | (251 369) |
| Bénéfice d'exploitation | 328 474 \$ | 2 477 \$ | 330 951 \$ | 317 031 \$ | 4 032 \$ | 321 063 \$ |
| Produits d'intérêts | 45 069 | 40 | 45 109 | 53 605 | 23 | 53 628 |
| Charges d'intérêts | (116 467) | – | (116 467) | (107 073) | – | (107 073) |
| Frais généraux et administratifs | (24 333) | – | (24 333) | (23 577) | – | (23 577) |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | (134) | – | (134) | (538) | – | (538) |
| Amortissement d'autres actifs | (1 538) | (204) | (1 742) | (1 499) | – | (1 499) |
| Coûts de transaction | (1 722) | (80) | (1 802) | (167) | – | (167) |
| Bénéfice net (perte nette) de la coentreprise | 1 842 | (1 842) | – | (15 622) | 15 622 | – |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | (557 569) | (391) | (557 960) | (772 652) | (19 677) | (792 329) |
| Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | 35 782 | – | 35 782 | 28 696 | – | 28 696 |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | (13 675) | – | (13 675) | (8 535) | – | (8 535) |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | (38 259) | – | (38 259) | (15 376) | – | (15 376) |
| Perte nette et perte globale liée aux activités poursuivies | (342 530) \$ | – \$ | (342 530) \$ | (545 707) \$ | – \$ | (545 707) \$ |
| Activités abandonnées (secteur des centres de données urbains) | | | | | | |
| Revenus locatifs | – \$ | – \$ | – \$ | 54 539 \$ | – \$ | 54 539 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | – | – | – | (20 718) | – | (20 718) |
| Bénéfice d'exploitation | – \$ | – \$ | – \$ | 33 821 \$ | – \$ | 33 821 \$ |
| Charges d'intérêts | – | – | – | (4 433) | – | (4 433) |
| Coûts de transaction | – | – | – | (13 246) | – | (13 246) |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente | – | – | – | 108 849 | – | 108 849 |
| Bénéfice net et bénéfice global liés aux activités abandonnées | – \$ | – \$ | – \$ | 124 991 \$ | – \$ | 124 991 \$ |
| Perte nette et perte globale | (342 530) \$ | – \$ | (342 530) \$ | (420 716) \$ | – \$ | (420 716) \$ |

| | Exercices clos les | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Perte nette et perte globale liées aux activités poursuivies | (342 530) \$ | (545 707) \$ |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 557 569 | 772 652 |
| Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | (35 782) | (28 696) |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | 13 675 | 8 535 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | (107) | (494) |
| Coûts de transaction | 1 722 | 167 |
| Frais de remboursement anticipé du financement | 501 | — |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | 38 259 | 15 376 |
| Bénéfice net lié aux activités poursuivies excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation¹ | 233 307 \$ | 221 833 \$ |

1. Ce résultat exclut le secteur des centres de données urbains, qui a été classé à titre d'activités abandonnées au quatrième trimestre de 2022 jusqu'à sa cession en août 2023.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le bénéfice d'exploitation lié aux activités poursuivies selon les normes IFRS a augmenté de 11 443 \$, ou 3,6 %, principalement en raison de l'achèvement des projets d'aménagement de The Well et de QRC West Phase II, ainsi que des apports du 400 West Georgia et du 19 Duncan, facteurs en partie contrebalancés par les non-renouvellements et les cessions.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la perte nette et la perte globale liées aux activités poursuivies selon les normes IFRS ont diminué de 203 177 \$, ou 37,2 %, par rapport à la période correspondante de 2023, principalement en raison de la baisse de 215 083 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente, de la hausse de 11 443 \$ du bénéfice d'exploitation lié aux activités poursuivies et de la hausse de 7 086 \$ du profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables, facteurs partiellement contrebalancés par l'augmentation de 22 883 \$ de la perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles et d'une hausse de 5 140 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le bénéfice d'exploitation lié aux activités abandonnées selon les normes IFRS a diminué de 33 821 \$ et le bénéfice net et le bénéfice global liés aux activités abandonnées ont diminué de 124 991 \$ par rapport à la période correspondante de 2023, en raison de la cession du portefeuille de centres de données urbains en août 2023.

RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION

Allied a exercé ses activités sur sept marchés urbains en 2024 : Montréal, Ottawa, Toronto, Kitchener, Calgary, Edmonton et Vancouver. Le 18 décembre 2024, elle a cédé ses immeubles situés à Ottawa. Aux fins d'analyse du résultat net d'exploitation, Allied regroupe les villes par emplacement géographique.

Le portefeuille d'Allied a crû en raison d'acquisitions et d'activités d'aménagement, ce qui a contribué favorablement aux résultats d'exploitation pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement du résultat d'exploitation et du résultat net d'exploitation, une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 17.

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Résultat d'exploitation, selon les normes IFRS | 84 383 \$ | 81 869 \$ | 328 474 \$ | 317 031 \$ |
| Ajouter : participation dans une coentreprise | 818 | 903 | 2 477 | 4 032 |
| Résultat d'exploitation, sur une base proportionnelle | 85 201 \$ | 82 772 \$ | 330 951 \$ | 321 063 \$ |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives ^{1,2} | 9 300 | 7 698 | 37 753 | 31 790 |
| Amortissement des loyers constants ^{1,2} | (1 702) | (3 361) | (7 600) | (9 074) |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies | 92 799 \$ | 87 109 \$ | 361 104 \$ | 343 779 \$ |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées | – \$ | – \$ | – \$ | 33 452 \$ |
| Total du résultat net d'exploitation | 92 799 \$ | 87 109 \$ | 361 104 \$ | 377 231 \$ |

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 2024 : amortissement des allocations pour améliorations locatives de 189 \$ et de 778 \$, respectivement (31 décembre 2023 – 169 \$ et 660 \$, respectivement) et amortissement des loyers constants de (38) \$ et de (190) \$, respectivement [31 décembre 2023 – (43) \$ et (190) \$, respectivement].
2. Exclut le secteur des centres de données urbains, qui a été classé à titre d'activités abandonnées au quatrième trimestre de 2022 jusqu'à sa cession en août 2023. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'amortissement des allocations pour améliorations locatives du secteur des centres de données urbains s'est établi à néant et à 326 \$, respectivement, et l'amortissement des loyers constants s'est établi à néant et à (695) \$, respectivement.

Les tableaux suivants dressent un portrait, par secteur et type d'espace, du résultat net d'exploitation pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2024 et 2023.

| Secteur | Trimestres clos les | | | Variation | |
|--|---------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | | \$ | % |
| Montréal et Ottawa | 28 804 \$ | 31,0 % | 31 223 \$ | 35,8 % | (2 419) \$ (7,7) % |
| Toronto et Kitchener | 48 090 | 51,9 | 42 672 | 49,0 | 5 418 12,7 |
| Calgary et Edmonton | 4 209 | 4,5 | 4 894 | 5,6 | (685) (14,0) |
| Vancouver | 11 696 | 12,6 | 8 320 | 9,6 | 3 376 40,6 |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies | 92 799 \$ | 100,0 % | 87 109 \$ | 100,0 % | 5 690 \$ 6,5 % |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées | – \$ | – % | – \$ | – % | – \$ – % |
| Total du résultat net d'exploitation | 92 799 \$ | 100,0 % | 87 109 \$ | 100,0 % | 5 690 \$ 6,5 % |

| Type d'espace | Trimestres clos les | | | Variation | |
|--|---------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | | \$ | % |
| Bureaux | 75 288 \$ | 81,1 % | 70 944 \$ | 81,4 % | 4 344 \$ 6,1 % |
| Commerce de détail | 11 707 | 12,6 | 10 425 | 12,0 | 1 282 12,3 |
| Stationnement | 5 804 | 6,3 | 5 740 | 6,6 | 64 1,1 |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies | 92 799 \$ | 100,0 % | 87 109 \$ | 100,0 % | 5 690 \$ 6,5 % |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées | – \$ | – % | – \$ | – % | – \$ – % |
| Total du résultat net d'exploitation | 92 799 \$ | 100,0 % | 87 109 \$ | 100,0 % | 5 690 \$ 6,5 % |

Le résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies a augmenté de 5 690 \$, ou 6,5 %, pour le trimestre clos le 31 décembre 2024. Cette augmentation est principalement liée à un montant de 4 150 \$ attribuable au commencement de la location des projets d'aménagement achevés de The Well et de QRC West Phase II, et aux apports de 6 064 \$ provenant du 400 West Georgia et du 19 Duncan. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par les non-renouvellements et les cessions.

| Secteur | Exercices clos les | | | Variation | |
|--|--------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | | \$ | % |
| Montréal et Ottawa | 117 227 \$ | 32,5 % | 120 640 \$ | 32,0 % | (3 413) \$ (2,8) % |
| Toronto et Kitchener | 184 401 | 51,1 | 168 070 | 44,6 | 16 331 9,7 |
| Calgary et Edmonton | 18 550 | 5,1 | 22 039 | 5,8 | (3 489) (15,8) |
| Vancouver | 40 926 | 11,3 | 33 030 | 8,7 | 7 896 23,9 |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies | 361 104 \$ | 100,0 % | 343 779 \$ | 91,1 % | 17 325 \$ 5,0 % |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées | – \$ | – % | 33 452 \$ | 8,9 % | (33 452) \$ (100,0) % |
| Total du résultat net d'exploitation | 361 104 \$ | 100,0 % | 377 231 \$ | 100,0 % | (16 127) \$ (4,3) % |

| Type d'espace | Exercices clos les | | | Variation | |
|--|--------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | | \$ | % |
| Bureaux | 294 148 \$ | 81,4 % | 283 884 \$ | 75,3 % | 10 264 \$ 3,6 % |
| Commerce de détail | 43 970 | 12,2 | 38 876 | 10,3 | 5 094 13,1 |
| Stationnement | 22 986 | 6,4 | 21 019 | 5,5 | 1 967 9,4 |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies | 361 104 \$ | 100,0 % | 343 779 \$ | 91,1 % | 17 325 \$ 5,0 % |
| Résultat net d'exploitation lié aux activités abandonnées | – \$ | – % | 33 452 \$ | 8,9 % | (33 452) \$ (100,0) % |
| Total du résultat net d'exploitation | 361 104 \$ | 100,0 % | 377 231 \$ | 100,0 % | (16 127) \$ (4,3) % |

Le résultat net d'exploitation lié aux activités poursuivies a augmenté de 17 325 \$, ou 5,0 %, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Cette augmentation est principalement liée à un montant de 25 863 \$ attribuable au commencement de la location des projets d'aménagement achevés de The Well, de QRC West Phase II, du 19 Duncan, du 700 Saint-Hubert et de Breithaupt Phase III, et aux apports de 10 998 \$ provenant du 400 West Georgia. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par les non-renouvellements de 15 141 \$ et les cessions de 4 457 \$. La diminution du résultat net d'exploitation net lié aux activités abandonnées pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 est liée à la cession du portefeuille de centres de données urbains en août 2023.

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 PCGR définie à la page 17, renvoie aux immeubles de placement qui étaient détenus par Allied du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2024. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour le trimestre clos le 31 décembre 2024 se rapporte aux immeubles suivants : 19 Duncan, 185 Spadina, KING Toronto, QRC West Phase II, 400 Atlantic, Boardwalk-Revillon Building, 342 Water Street, 3575 Saint-Laurent, 365 Railway, 422-424 Wellington W, 108 East 5th Avenue, Kipling Square, ainsi que des parties de The Well, du 1001 boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA au 1001 rue Lenoir, du 469 King West, du 375 Water, du 700 Saint-Hubert et du 747 Square-Victoria.

| | Trimestres clos les | | Variation | |
|---|---------------------|---------------------|-----------|---------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Montréal | 26 006 \$ | 25 853 \$ | 153 \$ | 0,6 % |
| Toronto et Kitchener | 37 773 | 37 557 | 216 | 0,6 |
| Calgary | 3 189 | 3 287 | (98) | (3,0) |
| Vancouver | 7 160 | 7 887 | (727) | (9,2) |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs | 74 128 \$ | 74 584 \$ | (456) \$ | (0,6) % |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente | 2 280 | 2 810 | (530) | (18,9) |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs et actifs détenus en vue de la vente | 76 408 \$ | 77 394 \$ | (986) \$ | (1,3) % |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement¹ | 6 038 | 3 893 | 2 145 | 55,1 |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total | 82 446 \$ | 81 287 \$ | 1 159 \$ | 1,4 % |
| Acquisitions ² | 5 326 | — | 5 326 | |
| Cessions | 1 322 | 3 426 | (2 104) | |
| Résiliations de baux | — | 28 | (28) | |
| Frais d'aménagement et charges du siège social | 3 705 | 2 368 | 1 337 | |
| Total du résultat net d'exploitation | 92 799 \$ | 87 109 \$ | 5 690 \$ | 6,5 % |

1. Comprend la participation de 50 % d'Allied dans le 19 Duncan.
2. Comprend la participation de 100 % dans le 400 West Georgia, la participation additionnelle de 50 % d'Allied dans le 19 Duncan et la participation additionnelle de 16,7 % d'Allied dans la composante résidentielle de TELUS Sky acquise en 2024.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a augmenté de 1 159 \$, 1,4 %, pour le trimestre clos le 31 décembre 2024. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a diminué de 456 \$, ou 0,6 %, en raison des non-renouvellements de 825 \$ à Calgary et Vancouver, principalement au 1185 West Georgia et au 948-950 Homer Street, à Vancouver. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par la hausse des loyers et le commencement de la location à Kitchener, pour un montant de 524 \$, et à Montréal, pour un montant de 153 \$.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a augmenté de 2 145 \$, ou 55,1 %, principalement en raison d'un montant de 3 543 \$ attribuable au commencement de la location à The Well, au 19 Duncan et à QRC West Phase II.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, une mesure non conforme aux PCGR présentée dans le tableau ci-dessous, renvoie aux immeubles de placement qui étaient détenus par Allied du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 se rapporte aux immeubles suivants : Breithaupt Phase III, 19 Duncan, 185 Spadina, KING Toronto, QRC West Phase II, 400 Atlantic, Boardwalk-Revillon Building, The Lougheed Building, 342 Water Street, 3575 Saint-Laurent, 365 Railway, 422-424 Wellington W, 108 East 5th Avenue, Kipling Square, 700 Saint-Hubert, et des parties de The Well, du 1001 boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA au 1001 rue Lenoir, du 469 King West, du 375 Water et du 747 Square-Victoria.

| | Exercices clos les | | Variation | |
|---|---------------------|---------------------|-------------|---------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Montréal | 99 782 \$ | 99 884 \$ | (102) \$ | (0,1) % |
| Toronto et Kitchener | 139 591 | 143 768 | (4 177) | (2,9) |
| Calgary | 14 731 | 15 734 | (1 003) | (6,4) |
| Vancouver | 29 789 | 31 939 | (2 150) | (6,7) |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs | 283 893 \$ | 291 325 \$ | (7 432) \$ | (2,6) % |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente | 9 761 | 11 898 | (2 137) | (18,0) |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs et actifs détenus en vue de la vente | 293 654 \$ | 303 223 \$ | (9 569) \$ | (3,2) % |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement¹ | 34 984 | 18 277 | 16 707 | 91,4 |
| Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total | 328 638 \$ | 321 500 \$ | 7 138 \$ | 2,2 % |
| Acquisitions ² | 12 990 | — | 12 990 | |
| Cessions | 9 672 | 47 582 | (37 910) | |
| Résiliations de baux | 28 | 221 | (193) | |
| Frais d'aménagement et charges du siège social | 9 776 | 7 928 | 1 848 | |
| Total du résultat net d'exploitation | 361 104 \$ | 377 231 \$ | (16 127) \$ | (4,3) % |

1. Comprend la participation de 50 % d'Allied dans le 19 Duncan.

2. Comprend la participation de 100 % dans le 400 West Georgia, la participation additionnelle de 50 % d'Allied dans le 19 Duncan et la participation additionnelle de 16,7 % d'Allied dans la composante résidentielle de TELUS Sky acquise en 2024.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a augmenté de 7 138 \$, ou 2,2 %, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a diminué de 7 432 \$, ou 2,6 %, en raison principalement des non-renouvellements totalisant 11 776 \$ à The Tannery à Kitchener, à The Castle et au 82 Peter à Toronto, à OddFellows et au Telephone Building à Calgary et au 1185 West Georgia à Vancouver. La diminution a été partiellement contrebalancée par un montant de 7 219 \$ attribuable au commencement de la location à The Well à Toronto, au 111 boulevard Robert-Bourassa à Montréal et à Vintage Towers à Calgary.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a augmenté de 16 707 \$, ou 91,4 %, principalement en raison d'un montant de 16 281 \$ attribuable au commencement de la location à The Well, au 19 Duncan et à QRC West Phase II.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les charges d'intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

| | Trimestres clos les | | Variation | |
|--|---------------------|---------------------|-----------------|--------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Intérêts sur la dette : | | | | |
| Emprunts hypothécaires | 1 894 \$ | 953 \$ | 941 \$ | 98,7 % |
| Emprunts à la construction | 8 417 | 4 942 | 3 475 | 70,3 |
| Billet à payer ¹ | — | 975 | (975) | (100,0) |
| Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie | 2 464 | 685 | 1 779 | 259,7 |
| Débentures non garanties de premier rang | 22 122 | 18 680 | 3 442 | 18,4 |
| Emprunts à terme non garantis | 7 093 | 7 111 | (18) | (0,3) |
| Intérêts sur les obligations locatives | 691 | 774 | (83) | (10,7) |
| Amortissement — (primes nettes) escomptes nets sur la dette ¹ | — | 996 | (996) | (100,0) |
| Amortissement — coûts de financement nets | 848 | 743 | 105 | 14,1 |
| Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ² | 5 314 | 10 983 | (5 669) | (51,6) |
| | 48 843 \$ | 46 842 \$ | 2 001 \$ | 4,3 % |
| Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement et stocks de propriétés résidentielles admissibles | (17 601) | (16 577) | (1 024) | (6,2) |
| Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement | | | | |
| Frais de remboursement anticipé du financement ³ | 31 242 \$ | 30 265 \$ | 977 \$ | 3,2 % |
| | 501 | — | 501 | 100,0 |
| Charges d'intérêts selon les normes IFRS | | | | |
| | 31 743 \$ | 30 265 \$ | 1 478 \$ | 4,9 % |

1. Le 31 mars 2022, Allied a acquis un portefeuille de six immeubles de Choice Properties, une acquisition qui a été partiellement réglée par l'émission d'un billet à payer de 200 000 \$. Le billet avait un taux d'intérêt contractuel de 2,0 % pour 2023 et a été entièrement remboursé le 29 décembre 2023.
2. Les distributions déclarées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées comme une charge d'intérêts depuis la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023.
3. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les frais de remboursement anticipé du financement comprennent un montant de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble (31 décembre 2023 – néant).

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les charges d'intérêts selon les normes IFRS ont augmenté de 1 478 \$, ou 4,9 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la hausse de 3 475 \$ des intérêts sur les emprunts à la construction en raison surtout des emprunts à la construction repris lors de l'acquisition du 400 West Georgia et du 19 Duncan, ainsi que de la hausse de 3 442 \$ des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang à la suite de l'émission de débentures de série J en septembre 2024, facteurs partiellement contrebalancés par la diminution de 5 669 \$ des distributions sur les parts de société en commandite échangeables, en raison d'une distribution en trésorerie spéciale en décembre 2023.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les intérêts inscrits à l'actif ont augmenté de 1 024 \$, ou 6,2 %, par rapport à la période correspondante. Cette augmentation est attribuable à une hausse de 1 701 \$ des intérêts inscrits à l'actif découlant de l'acquisition d'une participation indivise additionnelle de 50 % dans l'immeuble 19 Duncan, qui est en partie en cours d'aménagement, à un montant de 1 325 \$ découlant d'une hausse du taux d'intérêt moyen pondéré et à la hausse de 362 \$ des dépenses liées aux immeubles de placement admissibles, facteurs partiellement contrebalancés par la baisse des intérêts inscrits à l'actif de 2 364 \$ découlant de l'achèvement de projets d'aménagement.

| | Exercices clos les | | Variation | |
|--|---------------------|---------------------|-----------|---------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Intérêts sur la dette : | | | | |
| Emprunts hypothécaires | 4 864 \$ | 3 528 \$ | 1 336 \$ | 37,9 % |
| Emprunts à la construction | 32 853 | 16 675 | 16 178 | 97,0 |
| Billet à payer ¹ | — | 3 967 | (3 967) | (100,0) |
| Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie | 13 127 | 23 841 | (10 714) | (44,9) |
| Débentures non garanties de premier rang | 78 300 | 74 710 | 3 590 | 4,8 |
| Emprunts à terme non garantis | 28 175 | 28 007 | 168 | 0,6 |
| Intérêts sur les obligations locatives ² | 3 016 | 2 322 | 694 | 29,9 |
| Amortissement — escomptes nets (primes nettes) sur la dette ¹ | (231) | 3 976 | (4 207) | (105,8) |
| Amortissement — coûts de financement nets | 3 046 | 2 865 | 181 | 6,3 |
| Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ³ | 21 256 | 18 068 | 3 188 | 17,6 |
| | 184 406 \$ | 177 959 \$ | 6 447 \$ | 3,6 % |
| Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement et stocks de propriétés résidentielles admissibles | (68 440) | (70 886) | 2 446 | 3,5 |
| Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement | 115 966 \$ | 107 073 \$ | 8 893 \$ | 8,3 % |
| Frais de remboursement anticipé du financement ⁴ | 501 | — | 501 | 100,0 |
| Charges d'intérêts selon les normes IFRS | 116 467 \$ | 107 073 \$ | 9 394 \$ | 8,8 % |

- Le 31 mars 2022, Allied a acquis un portefeuille de six immeubles de Choice Properties, une acquisition qui a été partiellement réglée par l'émission d'un billet à payer de 200 000 \$. Le billet avait un taux d'intérêt contractuel de 2,0 % pour 2023 et a été entièrement remboursé le 29 décembre 2023.
- Exclut les intérêts sur l'obligation locative liée aux activités abandonnées de néant (31 décembre 2023 – 4 433 \$).
- Les distributions déclarées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées comme une charge d'intérêts depuis la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les frais de remboursement anticipé du financement comprennent un montant de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble (31 décembre 2023 – néant).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les charges d'intérêts selon les normes IFRS ont augmenté de 9 394 \$, ou 8,8 %, principalement en raison de la hausse de 16 178 \$ des intérêts sur les emprunts à la construction en raison surtout des emprunts à la construction repris lors de l'acquisition du 400 West Georgia et du 19 Duncan, de la hausse de 3 590 \$ des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang à la suite de l'émission de débentures de série J en septembre 2024, ainsi que de l'augmentation de 3 188 \$ des distributions sur les parts de société en commandite échangeables, facteurs partiellement contrebalancés par la baisse de 10 714 \$ des charges d'intérêts découlant de la diminution du solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et par la baisse de 8 174 \$ des charges d'intérêts sur le billet en raison du remboursement intégral en décembre 2023.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les intérêts inscrits à l'actif ont diminué de 2 446 \$ par rapport à la période correspondante. Cette diminution est attribuable à l'achèvement de projets d'aménagement de 12 060 \$ et à la baisse de 1 418 \$ du taux d'intérêt moyen pondéré, facteurs contrebalancés en partie par un montant de 6 131 \$ découlant de l'acquisition d'une participation indivise additionnelle de 50 % dans le 19 Duncan en 2024 et par la hausse de 4 901 \$ des dépenses liées aux immeubles de placement admissibles.

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 2g)] des états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 d'inscription à l'actif des charges d'intérêts prendra fin lorsque les activités de revitalisation et d'aménagement seront achevées, ce qui contrebalance partiellement l'incidence financière 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 2024 et 2023 sont les suivants :

| | Trimestres clos les | | Variation | |
|--|---------------------|---------------------|-----------------|---------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Salaires et avantages sociaux ¹ | 7 608 \$ | 6 455 \$ | 1 153 \$ | 17,9 % |
| Honoraires professionnels et jetons de présence | 1 639 | 1 120 | 519 | 46,3 |
| Frais de bureau et généraux | 1 804 | 1 913 | (109) | (5,7) |
| | 11 051 \$ | 9 488 \$ | 1 563 \$ | 16,5 % |
| Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles | (2 677) | (2 759) | 82 | 3,0 |
| Total des frais généraux et administratifs, selon les normes IFRS | 8 374 \$ | 6 729 \$ | 1 645 \$ | 24,4 % |

1. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les salaires et les avantages comprennent une perte liée à la juste valeur de 1 834 \$ (31 décembre 2023 – 216 \$) au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts. L'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts est rajouté au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations, tel qu'il est défini dans le document de REALPAC intitulé « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les frais généraux et administratifs ont augmenté de 1 645 \$, ou 24,4 %, par rapport à la période correspondante. Cette augmentation est principalement attribuable à la variation de l'ajustement à la juste valeur de 1 618 \$ au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts. L'ajustement à la juste valeur est rajouté au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations, tel qu'il est défini dans le document de REALPAC intitulé « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022.

| | Exercices clos les | | Variation | |
|--|---------------------|---------------------|---------------|--------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Salaires et avantages sociaux ¹ | 21 372 \$ | 21 197 \$ | 175 \$ | 0,8 % |
| Honoraires professionnels et jetons de présence | 6 783 | 6 749 | 34 | 0,5 |
| Frais de bureau et généraux | 6 583 | 6 897 | (314) | (4,6) |
| | 34 738 \$ | 34 843 \$ | (105) \$ | (0,3) % |
| Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles | (10 405) | (11 266) | 861 | 7,6 |
| Total des frais généraux et administratifs, selon les normes IFRS | 24 333 \$ | 23 577 \$ | 756 \$ | 3,2 % |

1. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les salaires et les avantages comprennent un recouvrement lié à la juste valeur de 107 \$ (31 décembre 2023 – 494 \$) au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts. L'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts est rajouté au calcul des flux de trésorerie liés aux opérations, tel qu'il est défini dans le document de REALPAC intitulé « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les frais généraux et administratifs ont augmenté de 756 \$, ou 3,2 %, par rapport à la période correspondante, en raison principalement de la diminution de 861 \$ des frais inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles, diminution surtout liée aux charges salariales directement attribuables à la cession du portefeuille de centres de données urbains en 2023.

PRODUITS D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les produits d'intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

| | Trimestres clos les | | Variation | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Intérêts sur les prêts | 8 686 \$ | 10 544 \$ | (1 858) \$ | (17,6) % |
| Commissions de garantie | 665 | 910 | (245) | (26,9) |
| Intérêts sur la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dépôts | 1 042 | 7 295 | (6 253) | (85,7) |
| Produits d'intérêts selon les normes IFRS | 10 393 \$ | 18 749 \$ | (8 356) \$ | (44,6) % |

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les produits d'intérêts ont diminué de 8 356 \$, ou 44,6 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la baisse de 6 253 \$ des produits d'intérêts gagnés sur la trésorerie reçue à la cession du portefeuille de centres de données urbains et de la baisse de 6 168 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les prêts en raison du règlement intégral des prêts liés aux immeubles du 400 West Georgia et du 19 Duncan, facteurs partiellement contrebalancés par la hausse de 4 310 \$ du solde des prêts liés à d'autres projets d'aménagement.

| | Exercices clos les | | Variation | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | \$ | % |
| Intérêts sur les prêts | 36 771 \$ | 38 362 \$ | (1 591) \$ | (4,1) % |
| Commissions de garantie | 3 023 | 3 487 | (464) | (13,3) |
| Intérêts sur la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dépôts | 5 275 | 11 756 | (6 481) | (55,1) |
| Produits d'intérêts selon les normes IFRS | 45 069 \$ | 53 605 \$ | (8 536) \$ | (15,9) % |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les produits d'intérêts ont diminué de 8 536 \$, ou 15,9 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la baisse de 17 005 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les prêts en raison du règlement intégral des prêts liés aux immeubles du 400 West Georgia et du 19 Duncan et de la baisse de 6 481 \$ des produits d'intérêts gagnés sur la trésorerie reçue à la cession du portefeuille de centres de données urbains, facteurs partiellement contrebalancés par la hausse de 15 414 \$ du solde des prêts liés à d'autres projets d'aménagement.

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, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts

Allied calcule les flux de trésorerie liés aux opérations, qui constituent une mesure non conforme aux PCGR, conformément à la définition normalisée établie par la REALpac dans son document « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022. Les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts sont une mesure non conforme aux PCGR, 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, des frais de remboursement anticipé du financement et de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, comme il est défini à la page 17.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les flux de trésorerie liés aux opérations par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, ont totalisé 0,535 \$. Il s'agit d'une diminution de 0,079 \$, ou 12,9 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les acquisitions du 400 West Georgia et du 19 Duncan ont donné lieu à une diminution de 0,034 \$ des flux de trésorerie liés aux opérations, en raison du règlement d'un prêt, ce qui a donné lieu à une diminution de 6 168 \$ des produits d'intérêts, et d'une hausse de 4 028 \$ des charges d'intérêts par suite de la reprise d'emprunts à la construction, facteurs en partie contrebancés par des apports au bénéfice d'exploitation de 5 423 \$. La diminution restante de 0,045 \$ est principalement attribuable à la hausse de 3 431 \$ des charges d'intérêts découlant de l'émission de débentures non garanties de série J et à la baisse de 6 253 \$ des produits d'intérêts gagnés sur la trésorerie reçue à la cession du portefeuille de centres de données urbains, facteurs partiellement contrebancés par la hausse de 4 310 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les soldes plus élevés des prêts.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les flux de trésorerie liés aux opérations par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, ont totalisé 2,174 \$. Il s'agit d'une diminution de 0,206 \$, ou 8,7 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les acquisitions du 400 West Georgia et du 19 Duncan ont donné lieu à une diminution de 0,113 \$ des flux de trésorerie liés aux opérations, en raison du règlement de prêts, ce qui a donné lieu à une diminution de 17 005 \$ des produits d'intérêts, et d'une hausse de 12 115 \$ des charges d'intérêts par suite de la reprise d'emprunts à la construction, facteurs en partie contrebancés par des apports au bénéfice d'exploitation de 13 362 \$. La diminution restante de 0,093 \$ est principalement attribuable à la baisse de 33 821 \$ du bénéfice d'exploitation par suite de la cession du portefeuille de centres de données urbains en août 2023 et à la baisse de 6 481 \$ des produits d'intérêts gagnés sur la trésorerie reçue à la cession du portefeuille de centres de données urbains, partiellement contrebancées par la hausse de 15 414 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les soldes plus élevés des prêts, par la baisse de 8 929 \$ des charges d'intérêts en raison de la diminution du solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et par la hausse de 3 963 \$ du bénéfice d'exploitation.

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 adéquat de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, qui est une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 17. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts s'est établi à 82,8 %.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts

Allied calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, qui constituent une mesure non conforme aux PCGR, conformément à la définition normalisée établie par la REALpac dans son document « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts sont une mesure non conforme aux PCGR, 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, des frais de remboursement anticipé du financement et de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, comme il est défini à la page 17.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts ont totalisé 0,477 \$. Cela représente une diminution de 0,085 \$, ou 15,1 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, les acquisitions du 400 West Georgia et du 19 Duncan ont donné lieu à une diminution de 0,035 \$ des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés. La diminution restante est principalement attribuable aux variations des flux de trésorerie liés aux opérations expliquées précédemment, ainsi qu'à l'augmentation de 1 792 \$ des coûts locatifs courants et de 598 \$ des investissements de maintien, facteurs contrebalancés en partie par la diminution de l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire de 1 654 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts ont totalisé 1,956 \$. Cela représente une diminution de 0,221 \$, ou 10,2 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les acquisitions du 400 West Georgia et du 19 Duncan ont donné lieu à une diminution de 0,116 \$ des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés. Le reste de la diminution est principalement attribuable aux variations des flux de trésorerie liés aux opérations expliquées précédemment, ainsi qu'à la hausse de 3 573 \$ des coûts locatifs courants, facteurs partiellement contrebalancés par la baisse de l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire de 2 169 \$.

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 adéquat de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, qui est une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 17. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts s'est établi à 92,0 %.

Conformément à la pratique de la plupart des sociétés immobilières ouvertes canadiennes, Allied ne fournit pas de prévisions officielles. Au cours des dernières années, elle a présenté des perspectives à l'égard de trois mesures non conformes aux PCGR, soit les flux de trésorerie liés aux opérations par part, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part et le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables. Avant la conclusion des transactions d'optimisation du portefeuille liées au 400 West Georgia et au 19 Duncan, les perspectives de la direction pour 2024 tenaient compte de la possibilité que ces mesures enregistrent une diminution pouvant aller jusqu'à 5 % par rapport à l'exercice précédent. Compte non tenu de ces transactions, les flux de trésorerie liés aux opérations par part, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part et le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont diminué de 3,9 %, de 4,8 % et de 2,6 %, respectivement, ce qui est inférieur au taux de 5 % initialement envisagé.

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

Le tableau suivant présente un rapprochement de la perte nette et de la perte globale liées aux activités poursuivies d'Allied avec les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, ainsi qu'avec les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, qui sont des mesures non conformes aux PCGR définies à la page 17, pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

| | Trimestres clos les | | |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | Variation |
| Perte nette et perte globale liées aux activités poursuivies | (257 652) \$ | (499 340) \$ | 241 688 \$ |
| Perte nette et perte globale liées aux activités abandonnées | — | — | — |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente | 346 035 | 494 571 | (148 536) |
| Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables | (36 254) | 26 571 | (62 825) |
| Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés | 644 | 27 054 | (26 410) |
| Coûts de transaction | 1 586 | 167 | 1 419 |
| Coûts de location différentiels | 2 640 | 2 302 | 338 |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives | 9 111 | 7 529 | 1 582 |
| Amortissement des immobilisations corporelles ¹ | 98 | 103 | (5) |
| Distributions de parts de société en commandite échangeables | 5 314 | 10 983 | (5 669) |
| Ajustements liés à une coentreprise : | | | |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 604 | 15 039 | (14 435) |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives | 189 | 169 | 20 |
| Coûts de transaction | 80 | — | 80 |
| Charges d'intérêts ² | — | 312 | (312) |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 72 395 \$ | 85 460 \$ | (13 065) \$ |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | 17 | 89 | (72) |
| Frais de remboursement anticipé du financement | 501 | — | 501 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 1 834 | 216 | 1 618 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 74 747 \$ | 85 765 \$ | (11 018) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 72 395 \$ | 85 460 \$ | (13 065) \$ |
| Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire | (1 664) | (3 318) | 1 654 |
| Coûts locatifs courants ³ | (3 357) | (1 565) | (1 792) |
| Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles | (1 214) | (616) | (598) |
| Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants) | (1 847) | (1 612) | (235) |
| Ajustement lié à une coentreprise : | | | |
| Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire | (38) | (43) | 5 |
| Coûts locatifs courants | (1) | — | (1) |

| | Trimestres clos les | | |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | Variation |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 64 274 \$ | 78 306 \$ | (14 032) \$ |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | 17 | 89 | (72) |
| Frais de remboursement anticipé du financement | 501 | — | 501 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 1 834 | 216 | 1 618 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 66 626 \$ | 78 611 \$ | (11 985) \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts ⁴ | | | |
| De base | 139 765 128 | 139 765 128 | — |
| Dilué | 139 765 128 | 139 765 128 | — |
| Par part — de base et dilués | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 0,518 \$ | 0,611 \$ | (0,093) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 0,535 \$ | 0,614 \$ | (0,079) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 0,460 \$ | 0,560 \$ | (0,100) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 0,477 \$ | 0,562 \$ | (0,085) \$ |
| Ratio de distribution | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 86,9 % | 73,6 % | 13,3 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 84,1 % | 73,3 % | 10,8 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 97,9 % | 80,3 % | 17,6 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 94,4 % | 80,0 % | 14,4 % |

1. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire.
2. 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 normes IFRS, mais est admis comme un ajustement en vertu de la définition des flux de trésorerie liés aux opérations utilisée par la REALPAC dans son document « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022.
3. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 44 pour une description des coûts locatifs courants.
4. Le nombre moyen pondéré de parts comprend les parts et les parts de société en commandite échangeables. Les parts de société en commandite échangeables ont été reclassées des participations ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres aux passifs dans les états financiers consolidés à la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023.

| | Exercices clos les | | |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | Variation |
| Perte nette et perte globale liées aux activités poursuivies | (342 530) \$ | (545 707) \$ | 203 177 \$ |
| Perte nette et perte globale liées aux activités abandonnées | — | 124 991 | (124 991) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente | 557 569 | 663 803 | (106 234) |
| Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables | (35 782) | (28 696) | (7 086) |
| Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés | 13 675 | 8 535 | 5 140 |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | 38 259 | 15 376 | 22 883 |
| Coûts de transaction | 1 722 | 13 413 | (11 691) |
| Coûts de location différentiels | 10 487 | 9 184 | 1 303 |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives | 36 975 | 31 456 | 5 519 |
| Amortissement des immobilisations corporelles ¹ | 398 | 405 | (7) |
| Distributions de parts de société en commandite échangeables | 21 256 | 18 068 | 3 188 |
| Ajustements liés à une coentreprise : | | | |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 391 | 19 677 | (19 286) |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives | 778 | 660 | 118 |
| Coûts de transaction | 80 | — | 80 |
| Charges d'intérêts ² | — | 1 413 | (1 413) |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 303 278 \$ | 332 578 \$ | (29 300) \$ |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | 134 | 538 | (404) |
| Frais de remboursement anticipé du financement | 501 | — | 501 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | (107) | (494) | 387 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 303 806 \$ | 332 622 \$ | (28 816) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 303 278 \$ | 332 578 \$ | (29 300) \$ |
| Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire | (7 410) | (9 579) | 2 169 |
| Coûts locatifs courants ³ | (10 760) | (7 187) | (3 573) |
| Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles | (4 664) | (5 011) | 347 |
| Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants) | (7 340) | (6 430) | (910) |
| Ajustement lié à une coentreprise : | | | |
| Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire | (190) | (190) | — |
| Coûts locatifs courants | (8) | — | (8) |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 272 906 \$ | 304 181 \$ | (31 275) \$ |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | 134 | 538 | (404) |
| Frais de remboursement anticipé du financement | 501 | — | 501 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | (107) | (494) | 387 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 273 434 \$ | 304 225 \$ | (30 791) \$ |

| | Exercices clos les | | |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | Variation |
| Nombre moyen pondéré de parts ⁴ | | | |
| De base | 139 765 128 | 139 765 128 | — |
| Dilué | 139 765 128 | 139 765 128 | — |
| Par part — de base et dilués | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 2,170 \$ | 2,380 \$ | (0,210) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 2,174 \$ | 2,380 \$ | (0,206) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 1,953 \$ | 2,176 \$ | (0,223) \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 1,956 \$ | 2,177 \$ | (0,221) \$ |
| Ratio de distribution | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations | 83,0 % | 75,6 % | 7,4 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 82,8 % | 75,6 % | 7,2 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés | 92,2 % | 82,7 % | 9,5 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 92,0 % | 82,7 % | 9,3 % |

1. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire.
2. 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 normes IFRS, mais est admis comme un ajustement en vertu de la définition des flux de trésorerie liés aux opérations utilisée par la REALPAC dans son document « Funds From Operations (FFO) & Adjusted Funds From Operations (AFFO) for IFRS » publié en janvier 2022.
3. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 44 pour une description des coûts locatifs courants.
4. Le nombre moyen pondéré de parts comprend les parts et les parts de société en commandite échangeables. Les parts de société en commandite échangeables ont été reclassées des participations ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres aux passifs dans les états financiers consolidés à la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023.

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 dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles correspondent aux coûts engagés pour entretenir et maintenir l'infrastructure existante des immeubles, y compris les réparations structurelles. Les dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles ne sont généralement pas de nature structurelle, mais elles permettent à l'immeuble de fonctionner plus efficacement, et comprennent par exemple les investissements dans les systèmes d'automatisation et les systèmes de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air. Ces améliorations procurent un avantage direct aux utilisateurs et peuvent être recouvrées sur la durée d'utilité de l'actif, conformément au contrat de location. Les dépenses d'investissement courantes liées à l'entretien des immeubles et les dépenses d'investissement recouvrables liées à l'entretien des immeubles sont déduites des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

Les coûts locatifs courants correspondent aux coûts de location engagés pour garantir les produits tirés des immeubles existants et sont déduits des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés. Ces coûts sont considérés comme étant liés à l'exploitation et comprennent habituellement les allocations pour améliorations locatives, les travaux du propriétaire et les commissions de location nécessaires pour remplacer ou renouveler les contrats de location aux taux actuels ou aux taux du marché.

Le capital productif de revenus est investi dans le but d'accroître la capacité de générer des produits des immeubles. De tels investissements comprennent ceux visant à modifier l'utilisation des locaux, à augmenter la superficie locative brute ou à améliorer de façon significative l'esthétique ou l'efficacité d'un immeuble. Les coûts d'aménagement sont les investissements effectués pour générer de nouveaux flux de produits ou pour accroître la productivité d'un immeuble. Ces coûts comprennent les coûts préalables à l'aménagement, les coûts de possession, les coûts de construction directs, les coûts de location, les allocations pour améliorations locatives, les coûts d'emprunt et les coûts du personnel interne directement attribuables aux projets en cours d'aménagement.

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Capital productif de revenus et coûts d'aménagement | 80 202 \$ | 145 546 \$ | 270 842 \$ | 434 793 \$ |
| Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles | 1 214 | 616 | 4 664 | 5 011 |
| Total des dépenses d'investissement | 81 416 \$ | 146 162 \$ | 275 506 \$ | 439 804 \$ |
| Coûts locatifs d'aménagement et productifs de revenus | 10 334 \$ | 21 700 \$ | 82 751 \$ | 81 108 \$ |
| Coûts locatifs courants | 3 357 | 1 565 | 10 760 | 7 187 |
| Total des allocations pour améliorations locatives et des commissions de location | 13 691 \$ | 23 265 \$ | 93 511 \$ | 88 295 \$ |

BAIIA AJUSTÉ

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement de la perte nette et de la perte globale d'Allied avec le BAIIA ajusté, une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 17, pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023.

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Perte nette et perte globale pour la période | (257 652) \$ | (499 340) \$ | (342 530) \$ | (420 716) \$ |
| Charges d'intérêts | 31 743 | 30 265 | 116 467 | 111 506 |
| Amortissement d'autres actifs | 431 | 381 | 1 742 | 1 499 |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives | 9 300 | 7 698 | 37 753 | 32 116 |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | — | — | 38 259 | 15 376 |
| Coûts de transaction | 1 666 | 167 | 1 802 | 13 413 |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente ¹ | 346 639 | 509 610 | 557 960 | 683 480 |
| (Profit) perte lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | (36 254) | 26 571 | (35 782) | (28 696) |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | 644 | 27 054 | 13 675 | 8 535 |
| Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts | 1 834 | 216 | (107) | (494) |
| BAIIA ajusté² | 98 351 \$ | 102 622 \$ | 389 239 \$ | 416 019 \$ |

1. Comprend la quote-part revenant à Allied dans la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement découlant du placement mis en équivalence, quote-part qui s'est chiffrée à 604 \$ et à 391 \$, respectivement, pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 – 15 039 \$ et 19 677 \$, respectivement)
2. Le BAIIA ajusté pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 comprend le secteur des centres de données urbains, qui était classé à titre d'activités abandonnées jusqu'à sa cession en août 2023.

PARTIE III — LOCATION

Allied s'efforce de maintenir des taux élevés d'occupation et de superficie louée. Au 31 décembre 2024, 87,2 % de la SLB du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied étaient loués.

SITUATION ACTUELLE

Un sommaire du portefeuille d'immeubles locatifs au 31 décembre 2024 est présenté ci-dessous :

| | SLB | En % de la SLB totale |
|--|-------------------|-----------------------|
| Superficie louée (occupations et engagements) au 31 décembre 2023 ¹ | 13 047 835 | 87,3 % |
| Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future | (121 756) | |
| Superficie occupée au 31 décembre 2023 ¹ | 12 926 079 | 86,4 % |
| Portion de la superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements qui est aujourd'hui occupée | 109 435 | |
| Nouveaux baux et agrandissements sur superficie inoccupée | 436 451 | |
| Superficie devenue inoccupée pendant l'exercice | (658 852) | |
| Ajout, réévaluations et retrait de locaux | 3 182 | |
| Superficie occupée avant les transferts provenant des immeubles en voie d'aménagement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente ou vers ceux-ci | 12 816 295 | 85,7 % |
| Superficie occupée – immeubles acquis | 358 693 | |
| Superficie occupée – transferts provenant des immeubles en voie d'aménagement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente ou vers ceux-ci | (870 450) | |
| Superficie occupée – 31 décembre 2024¹ | 12 304 538 | 85,9 % |
| Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future | 173 988 | |
| Superficie louée (occupations et engagements) au 31 décembre 2024¹ | 12 478 526 | 87,2 % |

1. À l'exclusion des immeubles en voie d'aménagement, des immeubles de placement détenus en vue de la vente et de la SLB du portefeuille d'immeubles résidentiels.

Sur les 14 316 773 pieds carrés de SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied, 12 304 538 pieds carrés étaient occupés au 31 décembre 2024. En outre, 173 988 pieds carrés faisaient l'objet de contrats de location qui prennent effet après le 31 décembre 2024, ce qui porte notre superficie louée à 12 478 526 pieds carrés, soit 87,2 % de la SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied.

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 2025 | T2 2025 | T3 2025 | T4 2025 | Par la suite | Total |
|--|---------|---------|---------|---------|--------------|---------|
| Engagements en vertu de contrats de location – SLB | 125 223 | 33 872 | — | 14 893 | — | 173 988 |
| % des engagements en vertu de contrats de location | 71,9 % | 19,5 % | — % | 8,6 % | — % | 100,0 % |

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. Par la suite, les loyers de base et les loyers additionnels 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 2025 | T2 2025 | T3 2025 | T4 2025 | Par la suite | Total |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|--------------|
| Engagements en vertu de contrats de location – SLB | 61 000 | 35 620 | 14 705 | 54 152 | 8 511 | 173 988 |
| % des engagements en vertu de contrats de location | 35,1 % | 20,5 % | 8,5 % | 31,0 % | 4,9 % | 100,0 % |

Allied surveille les espaces en sous-location de son portefeuille. Le tableau suivant en présente le résumé.

| | 31 décembre 2024 | 30 septembre 2024 | 30 juin 2024 | 31 mars 2024 |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Toronto | 373 436 | 403 547 | 483 890 | 532 177 |
| Montréal | 398 618 | 385 676 | 207 493 | 138 306 |
| Calgary | 23 299 | 19 805 | 20 967 | 76 589 |
| Vancouver | 19 754 | 34 787 | 28 356 | 27 153 |
| Total en pieds carrés | 815 107 | 843 815 | 740 706 | 774 225 |
| Pourcentage du total de la SLB | 5,7 % | 5,8 % | 5,0 % | 5,3 % |

FIDÉLISATION DES UTILISATEURS

Allied s'efforce de renouveler les baux avant l'expiration ou de fidéliser les utilisateurs en proposant des locaux dans les immeubles de son portefeuille afin de répondre à leurs besoins d'affaires. Le taux de rétention correspond à la superficie des locaux renouvelés, remplacés ou relocalisés au sein de notre portefeuille par rapport à la superficie totale liée aux baux venant à expiration pour la période. Lorsque la superficie des locaux relocalisés diffère de celle liée aux baux expirés, la moins élevée des deux est utilisée. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a loué 68,8 % et 69,3 %, respectivement, de la superficie locative brute liée aux baux venant à expiration, y compris les relocalisations et les renouvellements anticipés, comme le résume le tableau suivant.

| Expiration au cours de l'exercice | Trimestre clos le 31 décembre 2024 | | | Exercice clos le 31 décembre 2024 | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | Superficie locative, en pieds carrés | Superficie louée, en pieds carrés | % de la superficie louée | Superficie locative, en pieds carrés | Superficie louée, en pieds carrés | % de la superficie louée |
| Superficie louée au cours de l'exercice précédent ¹ | — | — | — % | 231 164 | 231 164 | 100,0 % |
| Superficie louée au cours de l'exercice considéré | 439 295 | 270 196 | 61,5 % | 1 510 198 | 861 030 | 57,0 % |
| Relocalisations au sein du portefeuille d'Allied | — | 32 000 | — % | — | 115 017 | — % |
| Taux de rétention | 439 295 | 302 196 | 68,8 % | 1 741 362 | 1 207 211 | 69,3 % |

1. Au cours de l'exercice précédent, ces baux ont été présentés dans le poste Expirations pour les années futures.

ACTIVITÉS

Allied accorde beaucoup d'importance à la fidélisation des utilisateurs et, lorsque la fidélisation n'est ni possible ni souhaitable, elle s'efforce de trouver de nouveaux utilisateurs de grande qualité pour son portefeuille.

L'activité de location liée au portefeuille d'immeubles locatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 est résumée dans le tableau suivant :

| | Superficie locative, en pieds carrés | Superficie louée, en pieds carrés, au 31 décembre | % de la superficie louée, au 31 décembre | Superficie non louée, en pieds carrés, au 31 décembre |
|--|--------------------------------------|---|--|---|
| Superficie locative brute totale au 31 décembre 2023 | 14 954 282 | | | |
| Superficie louée au 31 décembre 2023 | 13 047 835 | | | |
| Superficie non louée au 31 décembre 2023 | 1 906 447 | | | |
| Superficie assujettie à des baux venant à expiration au 31 décembre 2023 et superficie inoccupée au 1 ^{er} janvier 2024 | | 146 492 | | |
| Superficie inoccupée liée aux transferts provenant des immeubles en voie d'aménagement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente ou vers ceux-ci, y compris la réévaluation | (116 989) | | | |
| Superficie non louée au 1 ^{er} janvier 2024 ¹ | 1 935 950 | 614 964 | 31,8 % | 1 320 986 |
| Expiration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ² | 1 510 198 | 861 030 | 57,0 % | 649 168 |
| Expiration pour les années futures | | 641 374 | | |
| Total | 3 446 148 | 2 117 368 | | 1 970 154 |

1. La superficie non louée au 1^{er} janvier 2024, y compris la réévaluation, comprend les immeubles locatifs détenus par Allied au 31 décembre 2024.

2. Certains baux, expirés au 31 décembre 2024, sont présentés dans la superficie louée d'Allied.

L'activité de location liée au portefeuille d'immeubles locatifs pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024 est résumée dans le tableau suivant.

| | Trimestre clos le 31 décembre 2024 | | | Exercice clos le 31 décembre 2024 | | |
|---|---------------------------------------|-----------------|---------|--------------------------------------|-----------------|-----------|
| | Nouveaux baux | Renouvellements | Total | Nouveaux baux | Renouvellements | Total |
| Visites | | | 255 | | | 1 083 |
| Superficie louée nette en pieds carrés | 187 633 | 340 345 | 527 978 | 901 427 | 1 215 941 | 2 117 368 |
| Nombre de transactions | 55 | 69 | 124 | 217 | 268 | 485 |
| Durée du contrat de location (en années) | 4,4 | 3,8 | 4,0 | 5,5 | 3,4 | 4,3 |

Le tableau ci-dessous résume les taux de location atteints pour les baux qui ont été renouvelés au sein du portefeuille d'immeubles locatifs au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

| | Trimestre clos le 31 décembre 2024 | | | Exercice clos le 31 décembre 2024 | | | | |
|---|--|---------------------------|-------|--------------------------------------|--|---------------------------|-------|----------------------------------|
| Écart au titre de la location au renouvellement | Taux à l'expiration renouvellement | Taux de renouvellement | Écart | Superficie en pieds carrés | Taux à l'expiration renouvellement | Taux de renouvellement | Écart | Superficie en pieds carrés |
| Loyer de base à l'expiration par rapport au loyer de base initial | | | | | | | | |
| Total du portefeuille | 19,78 \$ | 20,17 \$ | 2,0 % | 340 345 | 21,29 \$ | 21,70 \$ | 1,9 % | 1 215 941 |
| Loyer de base moyen | | | | | | | | |
| Total du portefeuille | 19,24 \$ | 20,37 \$ | 5,9 % | 340 345 | 20,41 \$ | 22,06 \$ | 8,1 % | 1 215 941 |

Les activités de location ont donné lieu à une augmentation de 2,0 % et de 1,9 % du loyer de base à l'expiration par rapport au loyer de base initial net par pied carré et de 5,9 % et de 8,1 % du loyer moyen de base net par pied carré des baux venant à expiration au renouvellement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024, respectivement, ce qui illustre la capacité d'Allied à générer une croissance des loyers au moment du renouvellement.

| Taux de renouvellement de baux | Exercice clos le 31 décembre 2024 | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | Supérieurs aux loyers en vigueur | Aux prix des loyers en vigueur | Inférieurs aux loyers en vigueur |
| % de la superficie en pieds carrés totale louée | 38,6 % | 48,4 % | 13,0 % |
| Baux venant à expiration – loyer moyen pondéré | 21,07 \$ | 20,38 \$ | 25,32 \$ |
| Baux renouvelés – loyer moyen pondéré | 24,91 \$ | 20,38 \$ | 17,12 \$ |

PROFIL DES UTILISATEURS

Le tableau ci-dessous résume les catégories d'utilisateurs d'Allied selon le pourcentage des revenus locatifs qu'elles ont générés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

| Catégorie | En % des revenus locatifs ¹ | |
|---|--|---|
| | Au 31 décembre 2024 | |
| Société de services et professionnels | 37,3 | % |
| Télécommunications et technologies de l'information | 17,9 | |
| Médias et divertissement | 13,3 | |
| Commerce de détail | 10,7 | |
| Services financiers | 6,4 | |
| Gouvernement | 5,2 | |
| Sciences de la vie | 3,5 | |
| Stationnement et autres | 3,2 | |
| Éducatif et institutionnel | 2,5 | |
| | 100,0 | % |

1. Les revenus locatifs sont présentés sur une base proportionnelle, qui sont une mesure non conforme aux PCGR, comme il est défini à la page 17.

Le tableau suivant résume les dix principaux utilisateurs en fonction des revenus locatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

| Utilisateur | En % des revenus locatifs ¹ | Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (en années) | En % de la SLB totale | Notation de crédit |
|---|--|--|-----------------------|------------------------|
| | | | | DBRS/S&P/ Moody's |
| Google Canada Corporation ² | 3,3 % | 7,6 | 3,3 % | -/AA+/Aa2 |
| Ubisoft Divertissements Inc. | 2,9 | 7,5 | 3,8 | Sans notation |
| Shopify Inc. | 2,9 | 9,5 | 1,9 | Sans notation |
| Société québécoise des infrastructures | 1,7 | 3,5 | 1,7 | AA (faible)/AA-/Aa2 |
| Gestion Deloitte s.e.c. | 1,7 | 10,7 | 1,4 | Sans notation |
| TMG MacManus Canada Inc. | 1,7 | 6,0 | 1,6 | Sans notation |
| Corporation de services Morgan Stanley Canada | 1,6 | 5,7 | 1,6 | A (élevée)/A-/A1 |
| Compagnie Unity Technologies Canada | 1,2 | 6,0 | 1,1 | Sans notation |
| Banque Nationale du Canada | 1,2 | 2,2 | 1,2 | AA/A+/Aa2 |
| Thomson Reuters Canada Limitée | 1,1 | 8,6 | 1,0 | BBB (élevée)/BBB+/Baa1 |
| | 19,3 % | 6,9 | 18,6 % | |

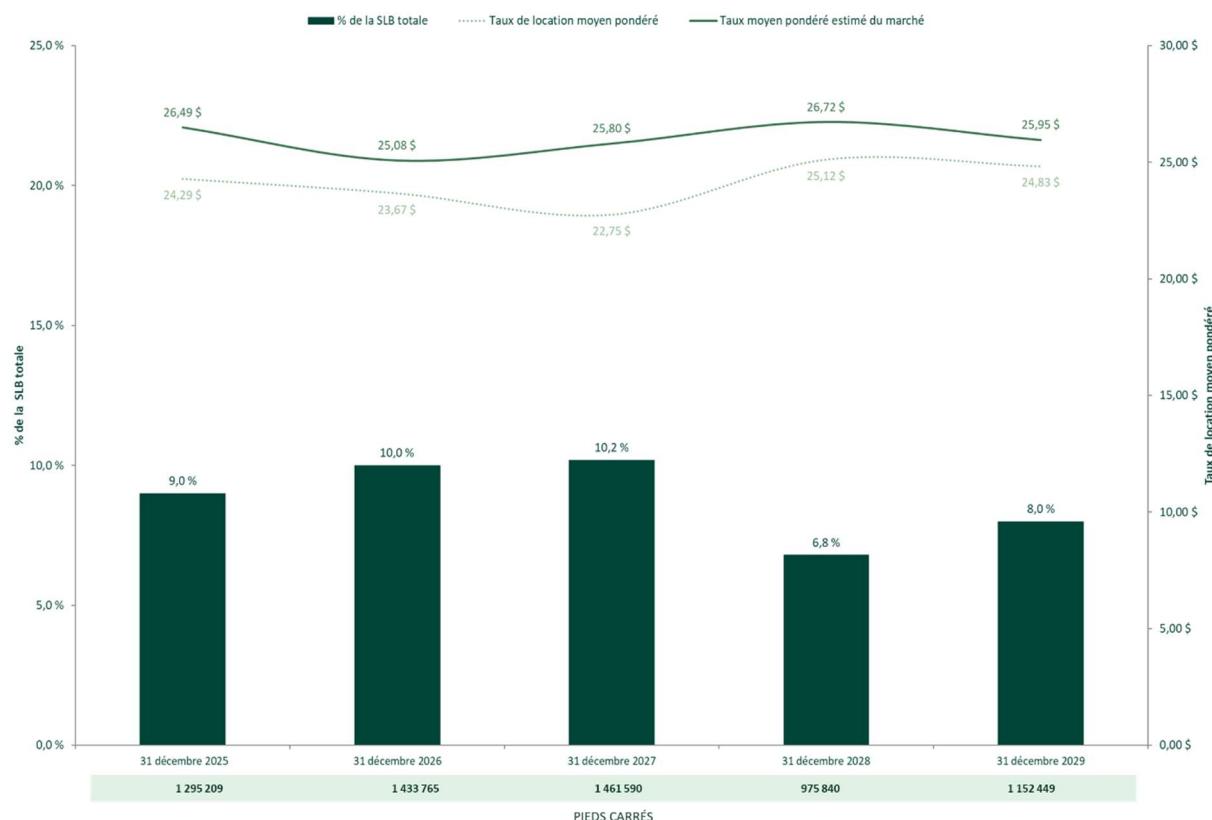
1. Les revenus locatifs sont présentés sur une base proportionnelle, qui sont une mesure non conforme aux PCGR, comme il est défini à la page 17.
2. La notation de crédit de cet utilisateur est celle de la société mère.

EXPIRATION DES BAUX

Au 31 décembre 2024, 87,2 % 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 sur des évaluations indépendantes réalisées sur certaines propriétés. 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 qui arrivent à expiration jusqu'en 2029 et le taux locatif moyen pondéré estimé du marché correspondant au 31 décembre 2024. 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 pieds carrés | En % de la SLB totale | Taux de location moyen pondéré en vigueur | Taux de location moyen pondéré estimé du marché |
|--|----------------------------|-----------------------|---|---|
| 31 décembre 2025 | 1 295 209 | 9,0 % | 24,29 \$ | 26,49 \$ |
| 31 décembre 2026 | 1 433 765 | 10,0 % | 23,67 \$ | 25,08 \$ |
| 31 décembre 2027 | 1 461 590 | 10,2 % | 22,75 \$ | 25,80 \$ |
| 31 décembre 2028 | 975 840 | 6,8 % | 25,12 \$ | 26,72 \$ |
| 31 décembre 2029 | 1 152 449 | 8,0 % | 24,83 \$ | 25,95 \$ |



Les tableaux ci-dessous comprennent l'information sur les expirations des baux par ville.

| Montréal | Superficie en pieds carrés | En % de la SLB sectorielle | Taux de location moyen pondéré en vigueur | Taux de location moyen pondéré estimé du marché |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 31 décembre 2025 | 287 672 | 4,8 % | 17,87 \$ | 19,88 \$ |
| 31 décembre 2026 | 535 206 | 9,0 % | 18,51 \$ | 19,19 \$ |
| 31 décembre 2027 | 702 487 | 11,8 % | 16,62 \$ | 22,02 \$ |
| 31 décembre 2028 | 362 112 | 6,1 % | 18,45 \$ | 18,99 \$ |
| 31 décembre 2029 | 424 515 | 7,1 % | 19,82 \$ | 19,93 \$ |

| Toronto et Kitchener | Superficie en pieds carrés | En % de la SLB sectorielle | Taux de location moyen pondéré en vigueur | Taux de location moyen pondéré estimé du marché |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 31 décembre 2025 | 747 371 | 12,6 % | 26,48 \$ | 30,28 \$ |
| 31 décembre 2026 | 484 926 | 8,2 % | 25,73 \$ | 28,41 \$ |
| 31 décembre 2027 | 523 458 | 8,8 % | 31,04 \$ | 32,62 \$ |
| 31 décembre 2028 | 381 592 | 6,4 % | 32,64 \$ | 35,40 \$ |
| 31 décembre 2029 | 505 982 | 8,5 % | 30,65 \$ | 32,79 \$ |

| Calgary | Superficie en pieds carrés | En % de la SLB sectorielle | Taux de location moyen pondéré en vigueur | Taux de location moyen pondéré estimé du marché |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 31 décembre 2025 | 167 365 | 14,2 % | 17,36 \$ | 13,17 \$ |
| 31 décembre 2026 | 169 956 | 14,5 % | 13,61 \$ | 12,58 \$ |
| 31 décembre 2027 | 131 996 | 11,2 % | 12,49 \$ | 10,92 \$ |
| 31 décembre 2028 | 142 841 | 12,1 % | 11,83 \$ | 13,02 \$ |
| 31 décembre 2029 | 114 350 | 9,7 % | 9,53 \$ | 10,05 \$ |

| Vancouver | Superficie en pieds carrés | En % de la SLB sectorielle | Taux de location moyen pondéré en vigueur | Taux de location moyen pondéré estimé du marché |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 31 décembre 2025 | 92 801 | 7,4 % | 39,03 \$ | 40,42 \$ |
| 31 décembre 2026 | 243 677 | 19,5 % | 37,95 \$ | 40,14 \$ |
| 31 décembre 2027 | 103 649 | 8,3 % | 35,49 \$ | 35,86 \$ |
| 31 décembre 2028 | 89 295 | 7,1 % | 41,28 \$ | 42,92 \$ |
| 31 décembre 2029 | 107 602 | 8,6 % | 33,47 \$ | 34,44 \$ |

PARTIE IV — RENDEMENT PASSÉ

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

| | T4 2024 | T3 2024 | T2 2024 | T1 2024 | T4 2023 | T3 2023 | T2 2023 | T1 2023 |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Revenus locatifs ^{1,2} | 155 120 \$ | 146 593 \$ | 146 750 \$ | 143 577 \$ | 150 898 \$ | 138 455 \$ | 136 137 \$ | 138 490 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles ^{1,2} | (70 737) | (63 364) | (64 359) | (65 106) | (69 029) | (58 558) | (58 037) | (61 325) |
| Bénéfice d'exploitation ^{1,2} | 84 383 \$ | 83 229 \$ | 82 391 \$ | 78 471 \$ | 81 869 \$ | 79 897 \$ | 78 100 \$ | 77 165 \$ |
| (Perte nette) bénéfice net et (perte globale) bénéfice global ¹ | (257 652) \$ | (94 177) \$ | 28 062 \$ | (18 763) \$ | (499 340) \$ | (33 958) \$ | 126 265 \$ | (13 683) \$ |
| par part (de base et dilué) ¹ | (1,84) \$ | (0,67) \$ | 0,20 \$ | (0,13) \$ | (3,57) \$ | (0,24) \$ | 0,90 \$ | (0,10) \$ |
| (Perte nette) bénéfice net attribuable aux porteurs de parts ¹ | (257 652) \$ | (94 177) \$ | 28 062 \$ | (18 763) \$ | (499 340) \$ | (33 958) \$ | 124 032 \$ | (16 447) \$ |
| par part (de base et dilué) ¹ | (1,84) \$ | (0,67) \$ | 0,20 \$ | (0,13) \$ | (3,57) \$ | (0,24) \$ | 0,89 \$ | (0,12) \$ |
| (Perte nette) bénéfice net lié aux activités poursuivies ^{1,2} | (257 652) \$ | (94 177) \$ | 28 062 \$ | (18 763) \$ | (499 340) \$ | (25 746) \$ | 11 081 \$ | (31 702) \$ |
| par part (de base et dilué) ^{1,2} | (1,84) \$ | (0,67) \$ | 0,20 \$ | (0,13) \$ | (3,57) \$ | (0,18) \$ | 0,08 \$ | (0,23) \$ |
| (Perte nette) bénéfice net lié aux activités poursuivies attribuable aux porteurs de parts ^{1,2} | (257 652) \$ | (94 177) \$ | 28 062 \$ | (18 763) \$ | (499 340) \$ | (25 746) \$ | 8 848 \$ | (34 466) \$ |
| par part (de base et dilué) ^{1,2} | (1,84) \$ | (0,67) \$ | 0,20 \$ | (0,13) \$ | (3,57) \$ | (0,18) \$ | 0,06 \$ | (0,25) \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts (après dilution) ³ | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 |
| Distributions ^{1,4} | 62 894 \$ | 62 895 \$ | 62 894 \$ | 62 894 \$ | 62 895 \$ | 62 895 \$ | 62 894 \$ | 62 894 \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ⁵ | 72 395 \$ | 77 645 \$ | 72 089 \$ | 81 149 \$ | 85 460 \$ | 83 719 \$ | 82 224 \$ | 81 175 \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) ⁵ | 0,518 \$ | 0,556 \$ | 0,516 \$ | 0,581 \$ | 0,611 \$ | 0,599 \$ | 0,588 \$ | 0,581 \$ |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ⁵ | 86,9 % | 81,0 % | 87,2 % | 77,5 % | 73,6 % | 75,1 % | 76,5 % | 77,5 % |
| Tous les montants présentés ci-dessous excluent les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé de financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts ⁶ | | | | | | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ⁵ | 74 747 \$ | 74 782 \$ | 73 483 \$ | 80 794 \$ | 85 765 \$ | 83 556 \$ | 82 216 \$ | 81 085 \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) ⁵ | 0,535 \$ | 0,535 \$ | 0,526 \$ | 0,578 \$ | 0,614 \$ | 0,598 \$ | 0,588 \$ | 0,580 \$ |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ⁵ | 84,1 % | 84,1 % | 85,6 % | 77,8 % | 73,3 % | 75,3 % | 76,5 % | 77,6 % |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁵ | 66 626 \$ | 65 142 \$ | 66 612 \$ | 75 054 \$ | 78 611 \$ | 76 174 \$ | 74 958 \$ | 74 482 \$ |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués) ⁵ | 0,477 \$ | 0,466 \$ | 0,477 \$ | 0,537 \$ | 0,562 \$ | 0,545 \$ | 0,536 \$ | 0,533 \$ |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁵ | 94,4 % | 96,6 % | 94,4 % | 83,8 % | 80,0 % | 82,6 % | 83,9 % | 84,4 % |
| Valeur liquidative par part ⁷ | 41,25 \$ | 43,76 \$ | 44,43 \$ | 44,84 \$ | 45,60 \$ | 49,83 \$ | 50,80 \$ | 50,41 \$ |
| Dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé ⁵ | 10,8x | 10,7x | 10,9x | 9,4x | 8,2x | 7,9x | 10,5x | 10,5x |
| Ratio d'endettement total ⁵ | 41,7 % | 39,7 % | 39,1 % | 35,9 % | 34,7 % | 34,2 % | 36,9 % | 36,5 % |
| Total de la SLB à louer | 14 317 | 14 504 | 14 869 | 14 636 | 14 954 | 14 759 | 14 479 | 14 423 |
| SLB louée | 12 479 | 12 642 | 12 947 | 12 728 | 13 048 | 12 934 | 12 690 | 12 809 |
| Superficie louée en % | 87,2 % | 87,2 % | 87,1 % | 87,0 % | 87,3 % | 87,6 % | 87,6 % | 88,8 % |

1. Cette mesure est présentée selon les normes IFRS.
2. Exclut les résultats du secteur des centres de données urbains, qui a été classé à titre d'activités abandonnées au quatrième trimestre de 2022 jusqu'à sa cession en août 2023.
3. Comprend le nombre moyen pondéré de parts et de parts de société en commandite échangeables.
4. Comprend les distributions sur les parts et sur les parts de société en commandite échangeables. Les distributions du quatrième trimestre de 2023 excluent les distributions en trésorerie spéciales déclarées de 61 419 \$ sur les parts et de 5 668 \$ sur les parts de société en commandite échangeables, et la distribution de parts spéciale déclarée de 639 780 \$.
5. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 17. Cette mesure non conforme aux PCGR tient compte des résultats des activités poursuivies et des activités abandonnées.

6. Au quatrième trimestre de 2024, Allied a engagé des frais de remboursement anticipé du financement de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble.
7. Avant la conversion d'Allied en fiducie à capital variable, la valeur liquidative par part correspondait au total des capitaux propres à la fin de la période correspondante, divisé par le nombre réel de parts et de parts de sociétés en commandite échangeables en circulation à la fin de la période. Depuis la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023, la valeur liquidative par part représente le total des capitaux propres plus la valeur des parts de sociétés en commandite échangeables à la fin de la période correspondante, divisé par le nombre réel de parts et de parts de sociétés en commandite échangeables. On inclut la valeur des parts de société en commandite échangeables parce qu'elles sont économiquement équivalentes aux parts, elles donnent droit à des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles sont échangeables contre des parts, au gré du porteur.

Au cours des huit derniers trimestres, les facteurs suivants ont influé sur les résultats trimestriels d'Allied : le taux d'occupation, la productivité économique du portefeuille, les acquisitions, les cessions, l'ampleur et le calendrier des dépenses liées à l'aménagement et des projets achevés, les fluctuations des taux d'intérêt et les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente, des instruments dérivés et des parts de société en commandite échangeables.

PARTIE V – PROFIL DES ACTIFS

Allied est un propriétaire exploitant d'espaces de travail urbains qui se distinguent au sein de six grandes villes canadiennes. Ses portefeuilles urbains sont concentrés dans des quartiers polyvalents offrant des commodités diversifiées.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bilan consolidé selon les normes IFRS et du bilan consolidé sur une base proportionnelle, qui est une mesure non conforme aux PCGR, au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, tel qu'il est défini à la page 17.

| | 31 décembre 2024 | | | 31 décembre 2023 | | |
|---|-----------------------|--|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise ¹ | Sur une base proportionnelle | Selon les normes IFRS | Participation dans une coentreprise | Sur une base proportionnelle |
| Actif | | | | | | |
| Actifs non courants | | | | | | |
| Immeubles de placement | 9 448 363 \$ | — \$ | 9 448 363 \$ | 9 387 032 \$ | 102 200 \$ | 9 489 232 \$ |
| Stocks de propriétés résidentielles | 221 004 | — | 221 004 | 209 783 | — | 209 783 |
| Participation dans une coentreprise | — | — | — | 8 866 | (8 866) | — |
| Prêts et effets à recevoir | 191 045 | — | 191 045 | 321 371 | — | 321 371 |
| Autres actifs | 36 642 | — | 36 642 | 48 528 | 1 382 | 49 910 |
| | 9 897 054 \$ | — \$ | 9 897 054 \$ | 9 975 580 \$ | 94 716 \$ | 10 070 296 \$ |
| Actifs courants | | | | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 73 918 | — | 73 918 | 211 069 | 1 054 | 212 123 |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise | — | — | — | 93 291 | (93 291) | — |
| Prêts et effets à recevoir | 235 532 | — | 235 532 | 188 382 | — | 188 382 |
| Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts | 137 645 | — | 137 645 | 140 963 | 851 | 141 814 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 259 830 | — | 259 830 | — | — | — |
| | 706 925 \$ | — \$ | 706 925 \$ | 633 705 \$ | (91 386) \$ | 542 319 \$ |
| Total de l'actif | 10 603 979 \$ | — \$ | 10 603 979 \$ | 10 609 285 \$ | 3 330 \$ | 10 612 615 \$ |
| Passif | | | | | | |
| Passifs non courants | | | | | | |
| Dette | 3 418 246 \$ | — \$ | 3 418 246 \$ | 3 510 366 \$ | — \$ | 3 510 366 \$ |
| Obligations locatives | 8 384 | — | 8 384 | 50 639 | — | 50 639 |
| Autres passifs | 52 297 | — | 52 297 | 48 784 | — | 48 784 |
| | 3 478 927 \$ | — \$ | 3 478 927 \$ | 3 609 789 \$ | — \$ | 3 609 789 \$ |
| Passifs courants | | | | | | |
| Parts de société en commandite échangeables | 202 527 | — | 202 527 | 238 309 | — | 238 309 |
| Dette | 985 129 | — | 985 129 | 149 245 | — | 149 245 |
| Créditeurs et autres passifs | 367 731 | — | 367 731 | 476 863 | 3 330 | 480 193 |
| Obligation locative détenue en vue de la vente | 7 021 | — | 7 021 | — | — | — |
| | 1 562 408 \$ | — \$ | 1 562 408 \$ | 864 417 \$ | 3 330 \$ | 867 747 \$ |
| Total du passif | 5 041 335 \$ | — \$ | 5 041 335 \$ | 4 474 206 \$ | 3 330 \$ | 4 477 536 \$ |
| Capitaux propres | | | | | | |
| Avoir des porteurs de parts | 5 562 644 \$ | — \$ | 5 562 644 \$ | 6 135 079 \$ | — \$ | 6 135 079 \$ |
| Participations ne donnant pas le contrôle | — | — | — | — | — | — |
| Total des capitaux propres | 5 562 644 \$ | — \$ | 5 562 644 \$ | 6 135 079 \$ | — \$ | 6 135 079 \$ |
| Total du passif et des capitaux propres | 10 603 979 \$ | — \$ | 10 603 979 \$ | 10 609 285 \$ | 3 330 \$ | 10 612 615 \$ |

1. Le 19 décembre 2024, le partenariat TELUS Sky (dans lequel Allied détient une participation de un tiers) a vendu les composantes résidentielle et commerciale de TELUS Sky. Ainsi, après cette cession, le partenariat TELUS Sky ne détient plus de participation dans TELUS Sky. Se reporter à la section Acquisitions et cessions de la partie V, Profil des actifs.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille d'Allied se composait de 208 immeubles de placement, dont 186 immeubles locatifs (de ce nombre, huit sont partiellement en voie d'aménagement), huit immeubles en voie d'aménagement et 14 immeubles de placement détenus en vue de la vente sur une base proportionnelle, tel qu'il est défini à la page 17. Le portefeuille d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente d'Allied avait une juste valeur de 9 708 193 \$ au 31 décembre 2024.

Le tableau suivant présente les variations des valeurs comptables des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente sur une base proportionnelle, qui ne constituent pas une mesure conforme aux PCGR, tel qu'il est défini à la page 17.

| | Trimestre clos le 31 décembre 2024 | | | Exercice clos le 31 décembre 2024 | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| | Immeubles locatifs | Immeubles en voie d'aménagement | Total | Immeubles locatifs | Immeubles en voie d'aménagement | Total |
| Solde au début de la période | 9 145 148 \$ | 939 490 \$ | 10 084 638 \$ | 8 471 072 \$ | 1 018 160 \$ | 9 489 232 \$ |
| Entrées : | | | | | | |
| Acquisitions | 79 769 | 7 612 | 87 381 | 491 764 | 201 524 | 693 288 |
| Allocations pour améliorations locatives ¹ | 3 378 | 4 513 | 7 891 | 30 987 | 42 368 | 73 355 |
| Commissions de location ¹ | 4 901 | 899 | 5 800 | 13 044 | 7 112 | 20 156 |
| Dépenses d'investissement ¹ | 34 921 | 46 495 | 81 416 | 75 910 | 199 596 | 275 506 |
| Cessions | (204 739) | — | (204 739) | (255 989) | — | (255 989) |
| Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement | 147 944 | (147 944) | — | 592 006 | (592 006) | — |
| Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement | (44 950) | 44 950 | — | (123 000) | 123 000 | — |
| Transferts (vers les) provenant des autres actifs | 43 | — | 43 | 758 | — | 758 |
| Amortissement des loyers constants et des allocations pour améliorations locatives ¹ | (7 412) | (186) | (7 598) | (29 157) | (996) | (30 153) |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente ¹ | (297 549) | (49 090) | (346 639) | (405 941) | (152 019) | (557 960) |
| Solde à la fin de la période | 8 861 454 \$ | 846 739 \$ | 9 708 193 \$ | 8 861 454 \$ | 846 739 \$ | 9 708 193 \$ |
| Immeubles de placement | 8 601 624 \$ | 846 739 \$ | 9 448 363 \$ | 8 601 624 \$ | 846 739 \$ | 9 448 363 \$ |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 259 830 | — | 259 830 | 259 830 | — | 259 830 |
| Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente | 8 861 454 \$ | 846 739 \$ | 9 708 193 \$ | 8 861 454 \$ | 846 739 \$ | 9 708 193 \$ |

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 2024 : des provisions pour améliorations de néant et de 108 \$, respectivement; des commissions de location de néant et de 20 \$, respectivement; des dépenses d'investissement de 2 255 \$ et de 2 551 \$, respectivement; l'amortissement des loyers constants et des provisions pour améliorations de (151) \$ et de (588) \$, respectivement; et un profit (une perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de (604) \$ et de 391 \$, respectivement.

Au 31 décembre 2024, Allied détenait 14 immeubles de placement détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2023, aucun immeuble de placement n'était détenu en vue de la vente. L'augmentation de 259 830 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 est attribuable au classement de 14 immeubles en tant qu'immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente de 346 639 \$ sur une base proportionnelle. Ce résultat est principalement attribuable à la hausse des taux de capitalisation et aux ajustements apportés aux hypothèses relatives aux flux de trésorerie.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente de 557 960 \$ sur une base proportionnelle. Ce résultat est principalement attribuable à la hausse des taux de capitalisation, aux ajustements apportés aux hypothèses relatives aux flux de trésorerie et à une augmentation des coûts liés au portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 17 601 \$ dans ses dépenses d'investissement, sur une base proportionnelle, dont une tranche de 13 095 \$ a trait aux activités d'aménagement, une tranche de 2 182 \$, à des activités de modernisation et une tranche de 2 324 \$, aux stocks de propriétés résidentielles admissibles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 68 440 \$ dans ses dépenses d'investissement, sur une base proportionnelle, dont une tranche de 48 945 \$ a trait aux activités d'aménagement, une tranche de 9 637 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs et une tranche de 9 858 \$, aux stocks de propriétés résidentielles admissibles.

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 minimale de dix ans, en incluant la valeur finale des immeubles fondée sur un taux de capitalisation appliqué au résultat net d'exploitation, une mesure non conforme aux PCGR, dans la dernière année.

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.

Méthode de la capitalisation directe – Selon cette approche, les taux de capitalisation sont appliqués au résultat net d'exploitation stabilisé estimatif des immeubles. Le résultat net d'exploitation stabilisé estimatif est fondé sur les revenus locatifs prévus et les frais d'exploitation liés aux immeubles, ainsi que sur des données externes telles que les loyers du marché actuels pour des immeubles semblables, et il est ajusté en fonction des pertes d'inoccupation estimatives et des réserves en capital.

Allied détermine la juste valeur de son portefeuille d'immeubles de placement tous les trimestres et à la fin de l'exercice avec le soutien d'un évaluateur indépendant. La juste valeur de chaque immeuble de placement est déterminée en fonction de divers facteurs, notamment les revenus locatifs des contrats de location en vigueur, les hypothèses relatives aux produits locatifs et aux sorties de trésorerie liés aux contrats de location futurs reflétant les conditions du marché et les transactions récentes sur le marché.

L'évaluation par Allied de ses immeubles de placement et de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente tient compte de facteurs propres à l'actif et au marché, de même que des transactions observables liées à des actifs similaires. La détermination de la juste valeur exige le recours à des estimations, lesquelles sont déterminées avec le soutien d'un évaluateur indépendant puis comparées avec les données du marché, des rapports et recherches de tiers et les conditions observables sur le marché.

Lors de l'évaluation des immeubles de placement au 31 décembre 2024, la valeur obtenue à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés a été comparée avec la valeur qui aurait été obtenue en appliquant un taux de capitalisation au résultat net d'exploitation stabilisé. 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 d'espaces de travail en milieu urbain qui en a découlé s'est établi à 4,90 %, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

| Taux de capitalisation global | 31 décembre 2024 | | | 31 décembre 2023 | | |
|---|------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| | Fourchette en % | % moyen pondéré | Juste valeur (en \$) ¹ | Fourchette en % | % moyen pondéré | Juste valeur (en \$) ¹ |
| Montréal et Ottawa ² | 4,75 % – 7,50 % | 5,30 % | 2 333 875 \$ | 4,50 % – 7,00 % | 5,08 % | 2 550 767 \$ |
| Toronto et Kitchener | 4,00 % – 6,00 % | 4,72 % | 4 632 053 | 4,00 % – 6,00 % | 4,66 % | 4 663 539 |
| Calgary | 6,75 % – 7,75 % | 7,33 % | 183 632 | 6,75 % – 7,75 % | 7,19 % | 246 946 |
| Vancouver | 4,00 % – 5,25 % | 4,32 % | 1 170 000 | 4,00 % – 4,50 % | 4,18 % | 906 880 |
| Espaces de travail urbains³ | 4,00 % – 7,75 % | 4,90 % | 8 319 560 \$ | 4,00 % – 7,75 % | 4,81 % | 8 368 132 \$ |

1. Présentée sur une base proportionnelle, qui est une mesure non conforme aux PCGR, tel qu'il est défini à la page 17.

2. Allied a vendu ses immeubles d'Ottawa le 18 décembre 2024.

3. Les espaces de travail urbains excluent le portefeuille d'unités d'habitation locatives de 282 064 \$ et les immeubles en voie d'aménagement de 846 739 \$ au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 – 102 940 \$ et 1 018 160 \$, respectivement).

IMMEUBLES LOCATIFS

Le portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied a été bâti en consolidant la propriété d'immeubles de bureaux dans les centres urbains. 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. 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.

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a conclu les acquisitions d'immeubles suivantes :

| Immeuble | Date d'acquisition | Participation acquise | Coût d'acquisition | Locaux pour bureaux SLB | Commerces de détail SLB | Immeubles résidentiels SLB | SLB totale | Parcs de stationnement |
|--|----------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|------------------------|
| 400 West Georgia, Vancouver ¹ | 1 ^{er} avril 2024 | 90 % | 357 525 \$ | 306 762 | 5 892 | — | 312 654 | 163 |
| 19 Duncan, Toronto ^{1, 2} | 1 ^{er} avril 2024 | 45 % | 248 382 | 67 153 | 1 607 | 129 600 | 198 360 | 131 |
| TELUS Sky (composante résidentielle), Calgary ^{1, 3} | 19 décembre 2024 | 50 % | 78 390 | — | — | 121 071 | 121 071 | 176 |
| 400 West Georgia, Vancouver ¹ | 20 décembre 2024 | 10 % | 37 436 | 34 084 | 654 | — | 34 738 | — |
| 19 Duncan, Toronto ^{1, 2} | 20 décembre 2024 | 5 % | 23 122 | 7 462 | 178 | 14 400 | 22 040 | — |
| Total, selon les normes IFRS | | | 744 855 \$ | 415 461 | 8 331 | 265 071 | 688 863 | 470 |
| Quote-part de un tiers existante dans TELUS Sky (composante résidentielle), Calgary ³ | | | | (51 567) | | | | |
| Total, sur une base proportionnelle | | | 693 288 \$ | | | | | |

1. La SLB correspond à la participation d'Allied acquise à la date d'acquisition. Les espaces de stationnement sont détenus à 100 %.
2. Le 19 Duncan était auparavant connu sous le nom d'Adelaide et Duncan. Le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 %, respectivement, dans le 19 Duncan, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied dans le 19 Duncan.
3. La participation de un tiers d'Allied dans le partenariat TELUS Sky a été comptabilisée à titre de participation dans une coentreprise par l'entremise d'un placement mise en équivalence avant le 19 décembre 2024. La valeur totale de l'immeuble de placement, soit 78 390 \$, comprend un montant de 51 567 \$ qui représente la participation de un tiers existante d'Allied, et un montant de 26 823 \$ qui correspond à la participation additionnelle de un sixième (environ 16,7 %) acquise.

Le 1^{er} avril 2024, le prix d'achat, incluant les coûts d'acquisition, du 400 West Georgia et du 19 Duncan, qui s'élevait à 605 907 \$, a été réglé au moyen de la reprise d'emprunts à la construction totalisant 327 735 \$, de la reprise d'autres passifs de 29 262 \$ liés à l'achèvement de l'aménagement du 19 Duncan, du fonds de roulement de 2 510 \$, du règlement d'un prêt au vendeur de 197 339 \$ et d'une contrepartie en trésorerie nette de 49 061 \$, y compris les droits de cession immobilière.

Le 19 décembre 2024, le remaniement de la participation dans TELUS Sky s'est terminé, ce qui a donné lieu à une diminution de la participation du partenariat TELUS Sky dans les composantes commerciale et résidentielle de TELUS Sky, laquelle est passée de 100 % à zéro, et à une augmentation de 16,7 % de la participation d'Allied dans la composante résidentielle de TELUS Sky, laquelle est passée à 50 %, au moyen d'une structure de copropriété nouvellement créée avec Westbank, qui est comptabilisée comme une entreprise commune. Pour en savoir davantage, se reporter aux notes 4 et 8 des états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le 20 décembre 2024, le prix d'achat, incluant les coûts d'acquisition, du 400 West Georgia et du 19 Duncan, qui s'élevait à 60 558 \$, a été réglé au moyen de la reprise d'emprunts à la construction totalisant 37 358 \$, de la reprise d'autres passifs de 2 308 \$ liés à l'achèvement de l'aménagement du 19 Duncan, du fonds de roulement de 749 \$, du règlement partiel d'un prêt au vendeur de 18 866 \$ et d'une contrepartie en trésorerie nette de 1 277 \$, se rapportant surtout aux droits de cession immobilière. Cette acquisition a accru à 100 % la participation d'Allied dans chacun des immeubles du 400 West Georgia et du 19 Duncan.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a conclu les cessions des immeubles de placement suivants :

| Immeuble | Date de cession | Type d'immeuble | Produit brut |
|---|------------------------|--|---------------------|
| 85, rue Saint-Paul O., Montréal | 26 août 2024 | Locaux pour bureaux | 16 250 \$ |
| 480, rue Saint-Laurent, Montréal | 26 août 2024 | Locaux pour bureaux, commerces de détail | 16 250 |
| 4446, rue Saint-Laurent, Montréal | 26 septembre 2024 | Locaux pour bureaux, commerces de détail | 18 750 |
| College et Manning, 547-549 College, Toronto | 29 novembre 2024 | Résidentiel, commerces de détail | 24 000 |
| The Chambers – 40 Elgin et 46 Elgin, Ottawa | 18 décembre 2024 | Locaux pour bureaux, commerces de détail | 86 511 |
| 810, rue Saint Antoine, Montréal ¹ | 19 décembre 2024 | Locaux pour bureaux | 41 895 |
| Total des cessions, selon les normes IFRS | | | 203 656 \$ |
| TELUS Sky (composante commerciale) | | | 52 333 |
| Total des cessions, sur une base proportionnelle | | | 255 989 \$ |

1. La contrepartie comprend une prime à la densité de 4 895 \$ à recevoir, sous réserve de la densité de construction atteinte par l'acheteur. Tout changement au montant réel de la prime à la densité sera comptabilisé dans les autres produits ou dans la perte de valeur dans les états consolidés du résultat et du résultat global.

Le produit brut correspondait à la juste valeur de ces immeubles de placement au moment de la cession. Par conséquent, aucun profit ni perte n'a été comptabilisé à la clôture de la transaction.

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 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 sous-utilisé 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. 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 102 immeubles situés à Toronto (à l'exclusion des immeubles détenus en vue de la vente) comprennent maintenant un portefeuille d'immeubles locatifs d'une SLB de 5,2 millions de pieds carrés sur 34,1 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 11,3 millions de pieds carrés, soit 6,1 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

Allied a fait son entrée sur le marché montréalais en avril 2005. Les 27 immeubles situés à Montréal (à l'exclusion des immeubles détenus en vue de la vente) comprennent maintenant un portefeuille d'immeubles locatifs d'une SLB de 6,0 millions de pieds carrés. En moyenne, ces immeubles sont beaucoup plus grands que ceux du portefeuille de Toronto. Par conséquent, la superficie de 35,1 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 8,5 millions de pieds carrés, soit 2,5 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

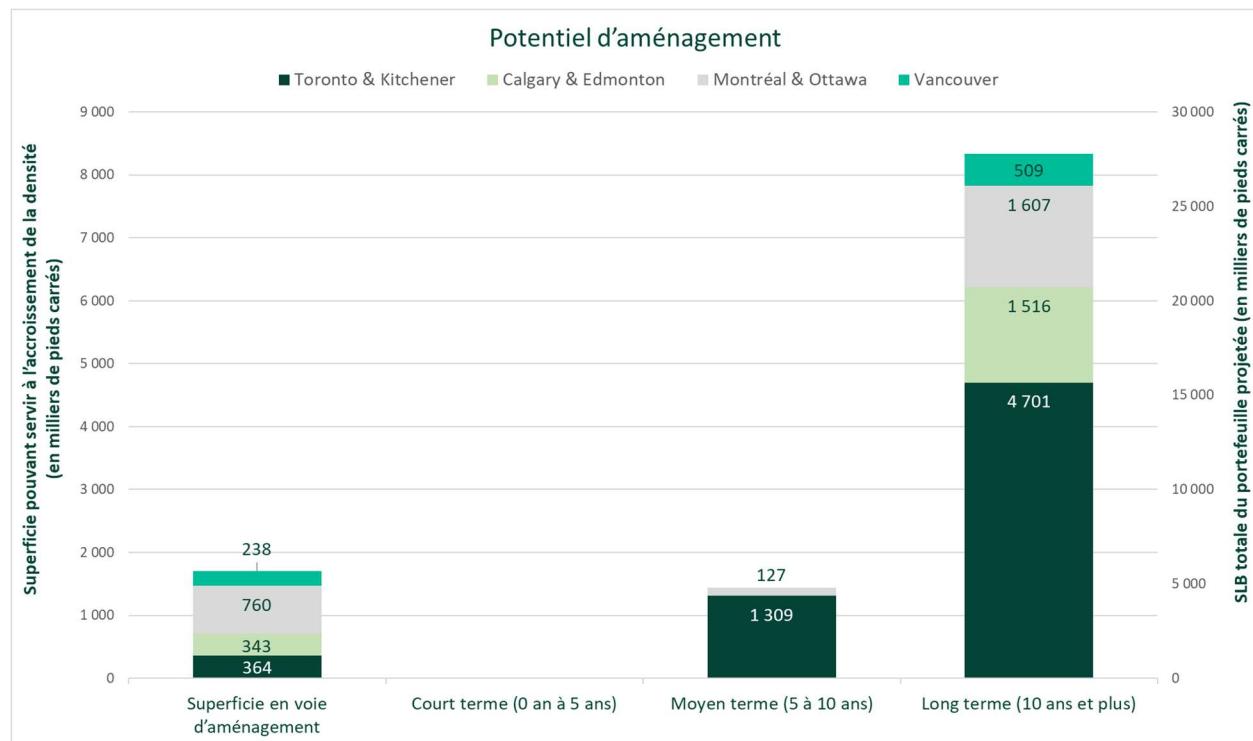
Le reste du portefeuille d'Allied présente un potentiel intrinsèque comparable, lequel est quantifié dans le tableau qui suit. L'ensemble du portefeuille au Canada, qui totalise 11,5 millions de pieds carrés au 31 décembre 2024, compte une superficie de 1,7 million de pieds carrés actuellement en voie d'aménagement et une superficie de 9,8 millions de pieds carrés pouvant servir à l'accroissement de la densité. Les 9,8 millions de pieds carrés restants pouvant servir à l'accroissement de la densité comprennent une superficie de 5,6 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 4,2 millions de pieds carrés n'est pas reflétée dans les justes valeurs estimatives.

Le tableau ci-dessous présente la superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité par ville.

| Ville | Superficie louée actuelle | Superficie en voie d'aménagement (estimative à l'achèvement) | Densité éventuelle découlant de changements de zonage terminés ou en cours | Accroissement de la densité éventuel | SLB éventuelle totale |
|----------------------|---------------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Toronto ¹ | 5 214 719 | 364 144 | 3 290 524 | 2 386 729 | 11 256 116 |
| Kitchener | 709 015 | — | — | 333 184 | 1 042 199 |
| Montréal | 5 966 206 | 759 580 | 1 068 557 | 665 720 | 8 460 063 |
| Calgary | 1 175 943 | 48 502 | — | 1 515 925 | 2 740 370 |
| Edmonton | — | 294 710 | — | — | 294 710 |
| Vancouver | 1 250 890 | 238 321 | — | 509 297 | 1 998 508 |
| Total | 14 316 773 | 1 705 257 | 4 359 081 | 5 410 855 | 25 791 966 |

1. La SLB estimative à l'achèvement pour les immeubles en voie d'aménagement à Toronto exclut une SLB de 688 866 pieds carrés dans The Well, une SLB commerciale de 152 800 pieds carrés dans le 19 Duncan et une SLB résidentielle de 152 689 pieds carrés qui a été transférée au portefeuille d'immeubles locatifs du 19 Duncan.

Il est impossible d'établir avec précision le calendrier d'aménagement de la superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité, soit 9,8 millions de pieds carrés. L'un des paramètres de cette estimation est la limite que nous nous imposons en matière d'activités d'aménagement. Nous nous concentrerons sur le portefeuille de Toronto. Le tableau qui suit présente une estimation raisonnable du moment auquel le potentiel pourrait commencer à se matérialiser.



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.

L'achèvement des projets en voie d'aménagement est un élément important de la croissance d'Allied. 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 qu'il y aura toujours une demande pour les locaux pour bureaux à louer. Allied ne commencera pas l'aménagement significatif de son portefeuille de locaux pour bureaux en milieu urbain sans avoir pris d'importants engagements de prélocation en vue d'atténuer le risque. En vertu de la Déclaration de fiducie, le coût d'un immeuble en voie d'aménagement ne peut pas être supérieur à 15 % de sa valeur comptable brute. Au 31 décembre 2024, le coût des immeubles en voie d'aménagement s'établissait à 10,1 % de la valeur comptable brute (31 décembre 2023 – 11,6 %). 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 ou de les réaménager 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. Il existe deux principaux types de biens en voie d'aménagement : les nouveaux aménagements et les réaménagements. Les nouveaux aménagements comprennent la construction de nouvelles superficies locatives importantes. Les réaménagements comprennent la transformation de la superficie locative existante afin d'améliorer les capacités génératrices de produits.

Allied possède les huit immeubles en voie d'aménagement et les huit immeubles locatifs en voie d'aménagement présentés ci-après. Cinq de ces projets sont de nouveaux aménagements et 11, des projets de réaménagement.

Le tableau ci-dessous présente les immeubles en voie d'aménagement au 31 décembre 2024, ainsi que les estimations de la direction en ce qui a trait aux résultats financiers à l'achèvement. Le résultat net d'exploitation estimatif à l'achèvement des aménagements en cours est fondé sur un taux d'occupation stable et, au cours de la première année, son incidence est atténuée par l'interruption de l'inscription à l'actif des frais d'exploitation.

| Nom de l'immeuble | Participation | Transfert vers le portefeuille d'immeubles locatifs | Locaux pour bureaux SLB | Commerces de détail SLB | Propriétés résidentielles SLB | Estimation | | Rendement du coût | Coût d'achèvement | % des locaux pour bureaux loués |
|---|---------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|
| | | | | | | Résultat net d'exploitation annuel | Coût total | | | |
| Nouveaux aménagements | | | | | | | | | | |
| The Well, Toronto ^{1, 2, 3} | 50 % | T3 2022 à T2 2025 | 584 000 | 160 000 | — | 37 500 \$ – 43 250 \$ | 831 000 \$ | 4,5 % – 5,2 % | 5 922 \$ | 98 % |
| 19 Duncan, Toronto – participation initiale de 50 % ^{3, 4} | 50 % | T4 2023 à T2 2025 | 74 615 | 1 785 | 144 000 | 10 500 – 11 500 | 240 007 | 4,4 % – 4,8 % | 19 725 | 100 % |
| 108 East 5th Avenue, Vancouver ¹ | 50 % | T1 2026 | 102 000 | — | — | 4 350 – 4 600 | 108 884 | 4,0 % – 4,2 % | 15 257 | 77 % |
| KING Toronto, Toronto ^{1, 5, 6} | 50 % | T2 2026 | 40 000 | 60 000 | — | 5 000 – 6 000 | 173 250 | 2,9 % – 3,7 % | 58 067 | — % |
| 365 Railway, Vancouver | 100 % | À déterm. Jusqu'au T4 2026 | 60 000 | — | — | À déterm. 23 615 – 27 740 | À déterm. 564 785 | À déterm. 4,2 % – 4,9 % | À déterm. 39 798 | — % |
| Projets de réaménagement | 100 % | | 1 100 206 | 152 605 | — | 80 965 \$ – 93 090+ \$ | | | | 23 % |
| Sous-total | | | 1 960 821 | 374 390 | 144 000 | | | | | |
| 19 Duncan, Toronto – participation additionnelle de 50 % acquise ^{3, 4, 7} | 50 % | | 74 615 | 1 785 | 144 000 | 10 500 – 11 500 | 240 007 | | | 100 % |
| Total | | | | | | 91 465 \$ – 104 590+ \$ | | | | |

1. Ces immeubles sont détenus en copropriété et pris en compte dans le tableau ci-dessus selon le pourcentage de participation d'Allied.
2. Les coûts estimés sont présentés déduction faite du produit brut réel de la vente des droits relatifs à la propriété du dessus de The Well, soit 111 758 \$ (selon la quote-part d'Allied). Le transfert de The Well au portefeuille de location se fera par phases.
3. Une partie de l'immeuble a été transférée au portefeuille d'immeubles locatifs. La SLB estimative à l'achèvement comprend les parties locatives et en voie d'aménagement.
4. Le projet devrait être exécuté en deux phases. La phase commerciale de l'immeuble a été achevée au premier trimestre de 2024. La phase résidentielle devrait être achevée au deuxième trimestre de 2025.
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. Le produit brut estimatif de la vente de la composante espaces résidentiels se situe dans la fourchette de 297 500 \$ à 307 000 \$. Le coût total estimé comprend les composantes commerciale et résidentielle et est présenté déduction faite du produit brut de la vente de la composante espaces résidentiels de 297 500 \$. La composante espaces résidentiels est en voie d'aménagement et sera vendue sous forme d'unités de copropriété, lesquelles totalisent 440 unités. Au 31 décembre 2024, 405 unités, soit 92 %, 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 au premier semestre de 2026.
6. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une perte de valeur de 38 259 \$ relativement à KING Toronto. La valeur comptable des stocks de propriétés résidentielles est calculée comme le produit brut estimatif moins les coûts d'achèvement estimatifs. La perte de valeur au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 reflète la hausse des coûts d'achèvement estimatifs et la baisse du produit brut estimatif.
7. Le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 45 % et d'une participation indivise de 5 %, respectivement, dans le 19 Duncan, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied dans le 19 Duncan. Le prix d'acquisition de cette participation additionnelle comprend les coûts correspondants engagés pour l'achèvement.

Le tableau suivant présente les projets de réaménagement.

| Nom de l'immeuble | SLB estimative (en pieds carrés) | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| | Locaux pour bureaux | Locaux pour commerce de détail |
| 400, rue Atlantic, Montréal ¹ | 27 151 | 292 |
| Boardwalk-Reillon Building, Edmonton | 237 369 | 57 341 |
| 185 Spadina, Toronto | 55 213 | — |
| 342 Water, Vancouver | 18 434 | 3 206 |
| 375 Water, Vancouver ¹ | 51 780 | 2 901 |
| 1001, boulevard Robert-Bourassa, Montréal ¹ | 273 850 | 22 643 |
| RCA Building, Montréal ¹ | 170 223 | 35 233 |
| 3575, rue Saint-Laurent, Montréal | 165 555 | 18 898 |
| Kipling Square, Calgary ² | 48 502 | — |
| 469 King W, Toronto ^{1,2} | 18 485 | — |
| 747, Square-Victoria, Montréal ¹ | 33 644 | 12 091 |
| Total | 1 100 206 | 152 605 |

1. La SLB représente la partie de l'immeuble en cours d'aménagement.

2. La planification de la conversion des immeubles de bureaux en immeubles de commerce de détail est en cours afin d'optimiser l'utilisation de cet immeuble.

Le coût initial des immeubles en voie d'aménagement comprend le coût d'acquisition de l'immeuble, les coûts directs d'aménagement, les frais d'exploitation, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables à l'aménagement. Les coûts d'emprunt, les frais d'exploitation 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. Dans certains cas, en particulier dans les nouveaux aménagements comme The Well, les travaux de construction ont lieu pendant la période d'installation. Le transfert vers le portefeuille de location a lieu lorsque les travaux de construction sont terminés. 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.

PRÊTS

Le tableau ci-dessous résume les prêts au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023.

| | Date d'échéance | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 19 Duncan | s.o. | — \$ | 21 173 \$ |
| 400 West Georgia | s.o. | — | 188 355 |
| KING Toronto ¹ | 31 décembre 2026 | 181 123 | 112 161 |
| Breithaupt Phase III ² | s.o. | 9 913 | 9 913 |
| 150 West Georgia | 9 décembre 2025 | 221 281 | 178 095 |
| Total des prêts | | 412 317 \$ | 509 697 \$ |

1. La facilité arrive à échéance au 31 décembre 2026 ou à l'achèvement des unités de copropriété, selon la première éventualité.
2. Le prêt est remboursable par versements au début du contrat de location après le remboursement de l'emprunt à la construction, qui sera remboursé au moyen du produit prévu du financement permanent à l'échéance, le 31 mars 2025.

Le 1^{er} avril 2024, le prêt relatif au 400 West Georgia a été entièrement réglé lorsque Allied a acquis une participation de 90 % dans le 400 West Georgia et une participation additionnelle de 45 % dans le 19 Duncan.

Le 6 septembre 2024, le prêt relatif à KING Toronto a été modifié afin d'y ajouter une facilité de crédit additionnelle d'un montant en capital total maximal de 35 000 \$, plus les intérêts. Cette facilité additionnelle porte intérêt au taux préférentiel majoré de 8,00 % par an et les intérêts sont payables mensuellement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Au quatrième trimestre de 2024, le prêt relatif au 19 Duncan a été modifié afin d'y ajouter une facilité de crédit additionnelle d'un montant en capital total maximal de 10 000 \$ (la « facilité additionnelle de Duncan »). Au cours du quatrième trimestre de 2024, un montant de 5 265 \$ a été prélevé sur la facilité additionnelle de Duncan, ce qui a porté le solde impayé total du prêt à 26 438 \$. De ce solde, une tranche de 18 866 \$ a été utilisée pour régler l'acquisition d'une participation additionnelle de 5 % dans le 19 Duncan et d'une participation additionnelle de 10 % dans le 400 West Georgia le 20 décembre 2024. Le solde restant de 7 572 \$ a été converti en un effet à recevoir de Westbank le 30 juin 2025.

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 et du suivi de la performance financière et opérationnelle des emprunteurs, l'état d'avancement des projets d'aménagement en ce qui a trait à la construction et à la location, le moment du commencement de la location en ce qui a trait aux contrats de location et le 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 2024 sont de néant (31 décembre 2023 – néant).

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 et de la structure des conventions de location.

Allied a financé ses activités en faisant appel à des capitaux propres, aux parts de société en commandite échangeables, à des emprunts hypothécaires garantis par les immeubles locatifs, à des emprunts à la construction, à une facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie, à des débentures non garanties de premier rang, à des emprunts à terme non garantis et au réinvestissement du capital. 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. Au 31 décembre 2024, 82,7 % des immeubles de placement étaient non grevés, sur une base proportionnelle.

Allied a diverses sources de liquidités, y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie et la tranche inutilisée de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie.

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 PCGR, comme il est défini à la page 17, au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2024, 94,3 % de la dette d'Allied portait intérêt à taux fixe (92,7 % au 31 décembre 2023).

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires | 437 536 \$ | 111 875 \$ |
| Emprunts à la construction | 473 866 | 307 013 |
| Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie | — | — |
| Débentures non garanties de premier rang | 2 842 388 | 2 591 569 |
| Emprunts à terme non garantis | 649 585 | 649 154 |
| Dette selon les normes IFRS et sur une base proportionnelle | 4 403 375 \$ | 3 659 611 \$ |
| Moins : trésorerie, équivalents de trésorerie et dépôt ¹ | 152 518 | 288 595 |
| Dette nette | 4 250 857 \$ | 3 371 016 \$ |

1. Comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie attribuables au partenariat TELUS Sky, qui totalisaient néant au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 – 1 054 \$).

La publication du CDOR a pris fin le 28 juin 2024 et ce dernier a été remplacé par le taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA »). Par conséquent, en 2024, Allied a modifié les taux de référence de ses conventions d'emprunt et de swaps, les faisant passer du CDOR au taux CORRA, selon le cas, y compris un ajustement de l'écart de crédit pour tenir compte de l'écart de base entre le CDOR et le taux CORRA. L'incidence économique sur Allied est négligeable.

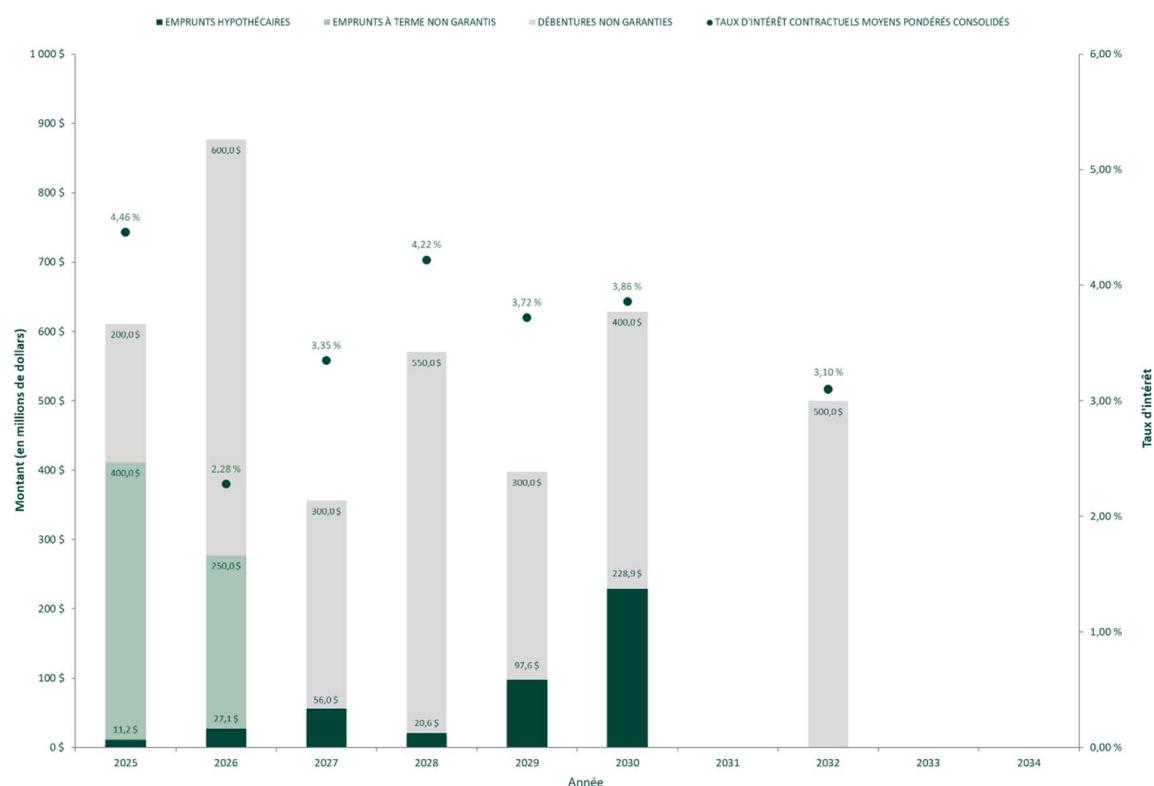
Les coûts de financement respectifs comptabilisés sont amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif et comptabilisés à titre de charge d'intérêts.

Le 3 octobre 2024, Allied a conclu un swap avec une institution financière visant à fixer le taux d'un montant notionnel de 175 000 \$ de la dette à taux variable afin d'échanger les paiements d'intérêts fondés sur le taux CORRA variable contre des paiements d'intérêts à taux fixe à un taux fixe total de 4,927 %. Le swap est entré en vigueur le 31 octobre 2024 et arrivera à échéance le 31 octobre 2026. Allied appliquera d'abord ce swap à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et, si le swap excède le solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie à tout moment, Allied peut appliquer le swap à d'autres dettes à taux variable en cours à ce moment.

Le tableau ci-dessous résume les échéances de remboursement du capital prévues et les taux d'intérêt contractuels moyens pondérés pour les emprunts hypothécaires, les débentures non garanties et les emprunts à terme non garantis d'Allied.

| Emprunts hypothécaires | Taux d'intérêt des emprunts hypothécaires arrivant à échéance | Débentures non garanties de premier rang | Taux d'intérêt | Emprunts à terme non garantis | Taux d'intérêt | Total | Taux d'intérêt consolidé de la dette arrivant à échéance | |
|------------------------|---|--|---------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|--|---------------|
| 2025 | 11 164 \$ | — % | 200 000 \$ | 3,64 % | 400 000 \$ | 4,87 % | 611 164 \$ | 4,46 % |
| 2026 | 27 116 | 3,59 | 600 000 | 1,73 | 250 000 | 3,50 | 877 116 | 2,28 |
| 2027 | 56 040 | 4,76 | 300 000 | 3,11 | — | — | 356 040 | 3,35 |
| 2028 | 20 589 | 4,04 | 550 000 | 4,22 | — | — | 570 589 | 4,22 |
| 2029 | 97 637 | 4,79 | 300 000 | 3,39 | — | — | 397 637 | 3,72 |
| 2030 | 228 949 | 5,20 | 400 000 | 3,12 | — | — | 628 949 | 3,86 |
| 2031 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2032 | — | — | 500 000 | 3,10 | — | — | 500 000 | 3,10 |
| 2033 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2034 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | 441 495 \$ | 4,81 % | 2 850 000 \$ | 3,10 % | 650 000 \$ | 4,34 % | 3 941 495 \$ | 3,48 % |

Le graphique ci-dessous présente un sommaire des échéances de remboursement du capital de la dette d'Allied (excluant les emprunts à la construction et la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie), dont la durée moyenne pondérée était de 3,3 ans au 31 décembre 2024.



Le tableau suivant présente un sommaire du taux d'intérêt effectif moyen pondéré au 31 décembre 2024.

| | Emprunts hypothécaires | Débentures non garanties de premier rang | Emprunts à terme non garantis | Total |
|---|------------------------|--|-------------------------------|--------|
| Taux d'intérêt effectif moyen pondéré au 31 décembre 2024 | 4,81 % | 3,10 % | 4,34 % | 3,50 % |

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 2024, les emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, totalisaient 437 536 \$. Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires était de 4,81 % au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 – 3,38 %). Il n'y avait aucun emprunt hypothécaire à taux variable aux 31 décembre 2024 et 2023. La durée moyenne pondérée de la dette hypothécaire est de 4,7 ans (31 décembre 2023 – 3,3 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 de capital | Solde exigible à l'échéance | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 2025 | 11 164 \$ | — \$ | 11 164 \$ | |
| 2026 | 6 673 | 20 443 | 27 116 | |
| 2027 | 6 040 | 50 000 | 56 040 | |
| 2028 | 6 132 | 14 457 | 20 589 | |
| 2029 | 6 139 | 91 498 | 97 637 | |
| 2030 | 6 358 | 222 591 | 228 949 | |
| Emprunts hypothécaires, capital | 42 506 \$ | 398 989 \$ | 441 495 \$ | 112 677 \$ |
| Prime nette sur les emprunts hypothécaires repris | | | — | 233 |
| Coûts de financement nets | | | (3 959) | (1 035) |
| | | | 437 536 \$ | 111 875 \$ |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a reçu un produit de 389 928 \$ sur les nouveaux emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement, à un taux moyen pondéré de 5,04 % et selon une échéance moyenne pondérée de 4,9 ans.

EMPRUNTS À LA CONSTRUCTION

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations d'Allied relativement aux emprunts à la construction s'établissaient comme suit :

| | Participation | Date d'échéance | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 19 Duncan ¹ | 100 % | 11 août 2025 | 257 667 \$ | 110 046 \$ |
| Breithaupt Phase III | 50 % | 31 mars 2025 | 57 572 | 58 005 |
| KING Toronto | 50 % | 31 juillet 2026 | 99 900 | 99 900 |
| 108 East 5th Avenue | 50 % | 6 décembre 2025 | 58 727 | 39 062 |
| 400 West Georgia ² | 100 % | s.o. | — | — |
| | | | 473 866 \$ | 307 013 \$ |

1. Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 % dans le 19 Duncan le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied dans le 19 Duncan.
2. Allied a acquis une participation de 90 % et une participation additionnelle de 10 % dans le 400 West Georgia le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté le total de la participation d'Allied dans le 400 West Georgia à 100 %. Le 20 décembre 2024, Allied a remboursé intégralement l'emprunt à la construction relatif au 400 West Georgia.

Allied et Westbank disposaient d'une facilité de crédit à la construction de 295 000 \$ pour le partenariat 19 Duncan consentie par un consortium de banques canadiennes, en vertu de laquelle la quote-part de 50 % d'Allied s'élevait à 147 500 \$ jusqu'au 31 mars 2024. Le 1^{er} avril et le 20 décembre 2024, la quote-part d'Allied a augmenté pour s'établir à 280 250 \$ et à 295 000 \$, en raison de sa participation additionnelle de 45 % et de 5 %, respectivement. Par conséquent, Allied a repris un montant additionnel de 103 487 \$ prélevé sur la facilité de crédit à la construction le 1^{er} avril 2024 et de 12 442 \$, le 20 décembre 2024. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 35 points de base ou au taux CORRA majoré de 135 points de base, les droits d'accès étant de 25 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Le partenariat 19 Duncan avait conclu un swap visant à fixer à 2,86 % environ 75 % de l'emprunt à la construction, jusqu'à concurrence de 209 572 \$, qui est arrivé à échéance le 31 mars 2023. Allied avait fourni une garantie conjointe et solidaire visant la totalité de la facilité et a gagné des honoraires de garantie connexes sur des tranches maximales de 147 500 \$ et de 14 750 \$ de la facilité jusqu'au 31 mars 2024 et au 19 décembre 2024, respectivement.

Allied et Perimeter ont obtenu d'une institution financière un emprunt à la construction de 138 000 \$ pour le partenariat Breithaupt Phase III, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 69 000 \$. Le 4 décembre 2024, un remboursement de 3 600 \$ (quote-part d'Allied de 1 800 \$) a été effectué sur la facilité. Par conséquent, la limite de la facilité a été réduite, passant de 138 000 \$ à 134 400 \$, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 67 200 \$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 25 points de base ou au taux CORRA majoré de 145 points de base, les droits d'accès étant de 20 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Allied fournit une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et perçoit des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 67 200 \$ de la facilité.

Allied et Westbank disposent d'une facilité de crédit à la construction écologique de 465 000 \$ pour le partenariat KING Toronto, consentie par un consortium de banques canadiennes, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 232 500 \$. Un montant maximal de 120 000 \$ des dépôts payés par les acheteurs des unités de copropriété KING Toronto peut être remis au partenariat KING Toronto pour financer la construction des unités de copropriété (les « dépôts des acheteurs »). Au 31 décembre 2024, une tranche de 92 402 \$ des dépôts des acheteurs a été libérée. Lorsque la libération des dépôts des acheteurs dépasse 80 000 \$, la limite de la facilité est réduite. Par conséquent, le 6 novembre 2023, la limite de la facilité a été réduite, passant de 465 000 \$ à 452 598 \$, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 226 299 \$. Le 27 septembre 2024, la date d'échéance de la facilité de crédit à la construction a été reportée du 17 décembre 2024 au 31 juillet 2026. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux CORRA majoré de 145 points de base, les droits d'accès étant de 25 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Allied fournit une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et perçoit des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 226 299 \$ de la facilité.

Allied et Westbank disposent d'une facilité de crédit à la construction de 150 000 \$ liée au partenariat 108 East 5th Avenue consentie par un consortium de banques canadiennes, dont la quote-part de 50 % revenant à Allied s'élève à 75 000 \$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 35 points de base ou au taux CORRA majoré de 135 points de base, les droits d'accès étant de 27 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Ces taux d'intérêt et les droits d'accès (autres que les commissions liées aux lettres de crédit) sont assujettis à une variabilité en fonction de l'atteinte de deux objectifs de performance distincts en matière de durabilité. Pour chaque objectif de performance en matière de durabilité atteint, le taux d'intérêt et les droits d'accès diminueraient de 0,025 % par année et de 0,005 % par année, respectivement. De plus, si certains seuils liés à la durabilité ne sont pas atteints, le taux d'intérêt et les droits d'accès augmenteront de 0,025 % par année et de 0,005 % par année, respectivement. Selon l'objectif de performance en matière de durabilité applicable ou le seuil minimal de durabilité, le règlement de ces variations de taux d'intérêt et des droits d'accès est effectué annuellement ou à la date la plus rapprochée entre le 6 décembre 2025 et la date à laquelle la facilité de crédit à la construction est entièrement remboursée. Allied a dépassé l'une des cibles de performance en matière de durabilité pour 2023, ce qui a donné lieu à une réduction de 0,025 % du taux d'intérêt et à une réduction de 0,005 % des droits d'accès pour chaque exercice. Le deuxième objectif de performance en matière de durabilité, qui est une certification de bâtiments écologiques, doit être évalué à l'achèvement du bâtiment. Allied fournit une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et perçoit des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 75 000 \$ de la facilité. Le 13 janvier 2023, le partenariat 108 East 5th Avenue a conclu un swap visant à fixer à 4,90 % environ 75 % de l'emprunt à la construction, jusqu'à concurrence de 110 175 \$.

Le 1^{er} avril 2024, Allied et Westbank disposaient d'une facilité de crédit à la construction de 250 000 \$ aux fins du partenariat 400 West Georgia consentie par un consortium de banques canadiennes, dont la quote-part revenant à Allied s'élevait à 225 000 \$. Allied a repris un montant de 224 248 \$ de la facilité de crédit à la construction et, immédiatement après l'acquisition, Allied a remboursé une tranche de 44 164 \$ de sa quote-part de la facilité de crédit à la construction. Simultanément, le plafond de la facilité de crédit à la construction a diminué, passant de 250 000 \$ à 205 000 \$. Le 20 décembre 2024, l'acquisition additionnelle de 10 % a donné lieu à la reprise par Allied du reste de la facilité de crédit à la construction de 24 916 \$, et, immédiatement après les transactions, Allied a remboursé intégralement la facilité de crédit à la construction. Le prêt portait intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 40 points de base ou au taux CORRA majoré de 160 points de base. Allied avait fourni une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité.

FACILITÉ DE CRÉDIT D'EXPLOITATION RENOUVELABLE NON GARANTIE

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, l'obligation d'Allied en vertu de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (la « facilité non garantie ») se présentait comme suit :

| Date d'échéance | Taux d'intérêt contractuels sur les prélevements | 31 décembre 2024 | | | | |
|-----------------|--|------------------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| | | Droit d'accès | Limite de la facilité ¹ | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| 26 janvier 2027 | Taux préférentiel +0,70 % ou taux CORRA +1,70 % ² | 0,34 % | 800 000 \$ | — \$ | (10 506) \$ | 789 494 \$ |

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 900 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'écart entre le taux établi et le taux préférentiel et le taux CORRA et les droits d'accès changerait. Le 11 juin 2024, l'écart, les droits d'accès et les commissions de lettres de crédit ont augmenté pour la facilité non garantie.

| Date d'échéance | Taux d'intérêt contractuels sur les prélevements | 31 décembre 2023 | | | | |
|-----------------|---|------------------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| | | Droit d'accès | Limite de la facilité ¹ | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| 30 janvier 2025 | Taux préférentiel +0,45 % ou taux des acceptations bancaires +1,45 % ² | 0,29 % | 800 000 \$ | — \$ | (14 906) \$ | 785 094 \$ |

1. Cette facilité non garantie comprenait une disposition accordéon de 100 000 \$, permettant à Allied d'augmenter le montant disponible en vertu de la facilité pour le faire passer à 900 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'écart entre le taux établi et le taux préférentiel ou le taux des acceptations bancaires changerait.

Le 31 mars 2023, Allied a modifié la facilité non garantie afin d'augmenter la limite de 100 000 \$ à 700 000 \$, et le 26 juin 2023, Allied a modifié la facilité non garantie afin d'augmenter la limite de 100 000 \$ à 800 000 \$. Le 26 janvier 2024, Allied a mis à jour la facilité non garantie de 800 000 \$ afin d'y inclure un consortium de prêteurs et en a prorogé l'échéance jusqu'au 26 janvier 2027.

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations d'Allied en vertu des débentures non garanties de premier rang s'établissaient comme suit :

| Série | Taux d'intérêt contractuel | Date d'échéance | Date de paiement de intérêts | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|----------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 600 000 |
| Série I | 3,095 % | 6 février 2032 | 6 février et 6 août | 500 000 | 500 000 |
| Série J | 5,534 % | 26 septembre 2028 | 26 mars et 26 septembre | 250 000 | — |
| Débentures non garanties, capital | | | | 2 850 000 \$ | 2 600 000 \$ |
| Coûts de financement nets | | | | (7 612) | (8 431) |
| | | | | 2 842 388 \$ | 2 591 569 \$ |

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

Le 26 septembre 2024, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débentures non garanties, série J, portant intérêt à 5,534 %, d'un montant de 250 000 \$ (les « débentures de série J ») arrivant à échéance le 26 septembre 2028 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 26 mars et le 26 septembre de chaque année à compter du 26 mars 2025. Des coûts de financement de 1 258 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débentures de série J a été affecté au remboursement de la dette à court terme à taux variable.

EMPRUNTS À TERME NON GARANTIS

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations d'Allied en vertu des emprunts à terme non garantis s'établissaient comme suit :

| | Taux d'intérêt contractuel | Date d'échéance | Périodicité des versements d'intérêts | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunt à terme non garanti | 3,496 % | 14 janvier 2026 | Mensuelle | 250 000 \$ | 250 000 \$ |
| Emprunt à terme non garanti | 4,865 % | 22 octobre 2025 | Mensuelle | 400 000 | 400 000 |
| Emprunts à terme non garantis, capital | | | | 650 000 \$ | 650 000 \$ |
| Coûts de financement nets | | | | (415) | (846) |
| | | | | 649 585 \$ | 649 154 \$ |

Les deux emprunts à terme non garantis sont collectivement appelés les « emprunts à terme non garantis ».

Le 3 février 2023, Allied a prorogé la date d'échéance de son emprunt à terme non garanti de 250 000 \$ du 14 janvier 2024 au 14 janvier 2026, en exerçant deux options de prorogation de un an. Des coûts de financement de 300 \$ ont été engagés à l'égard de ces prorogations. Allied peut proroger ce prêt jusqu'au 14 janvier 2031 au moyen d'options de prorogation de un an. Allied a conclu un swap jusqu'au 14 janvier 2031, dont le taux actuel est de 3,496 %.

Allied a également conclu un swap sur son emprunt à terme non garanti de 400 000 \$ afin de fixer le taux à 4,865 % jusqu'au 22 octobre 2025.

NOTATIONS DE CRÉDIT

Les notations de crédit d'Allied au 31 décembre 2024 sont résumées ci-dessous :

| | Agence de notation | Notation de crédit à long terme | Tendance |
|---|--------------------|---------------------------------|----------|
| Notation d'émetteur et débentures non garanties | DBRS Limited | BBB | Négative |

DBRS Limited (« DBRS ») fournit 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 ».

Le 16 août 2024, DBRS a confirmé la notation d'émetteur et la notation des débentures non garanties de premier rang d'Allied de BBB et en a modifié la tendance, la faisant passer de stable à négative.

Les notations ci-dessus attribuées à Allied et aux débentures 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 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

La facilité non garantie, les emprunts à terme non garantis, les emprunts à la construction 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. Avec prise d'effet en juin 2023, les conventions régissant la facilité non garantie, les emprunts à terme non garantis, les emprunts à la construction et les débentures non garanties ont été modifiées afin d'exclure la valeur des parts de société en commandite échangeables comptabilisées à titre de passif et la distribution sur les parts de société en commandite échangeables comptabilisée à titre de charge d'intérêts du calcul de certaines clauses restrictives. Avec prise d'effet en décembre 2023, des exemptions ont été obtenues relativement aux conventions régissant la facilité non garantie, les emprunts à la construction et les emprunts à terme non garantis afin d'exclure la distribution spéciale en trésorerie et la distribution spéciale de parts du calcul du ratio de distribution. Ces clauses restrictives sont les suivantes :

FACILITÉ NON GARANTIE ET EMPRUNTS À TERME NON GARANTIS

Le tableau ci-dessous illustre les clauses restrictives, telles que définies dans les conventions régissant la facilité non garantie et les emprunts à terme non garantis. Les clauses restrictives sont calculées sur une base proportionnelle, conformément aux exigences de ces conventions, comme il est décrit à la page 17.

| Clause restrictive ¹ | Seuil | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|--|---------------------|---------------------|
| Ratio d'endettement | Inférieur à 60 % | 41,7 % | 34,7 % |
| Ratio d'endettement garanti | Inférieur à 45 % | 8,7 % | 4,0 % |
| Ratio de couverture du service de la dette ² | BALIA ajusté consolidé supérieur à 1,5 fois les paiements pour le service de la dette | 2,3 x | 2,5 x |
| Seuil de capitaux propres | Au moins 1 250 000 \$ plus 75 % des émissions futures de titres de capitaux propres (2 819 658 \$) | 5 562 644 \$ | 6 135 079 \$ |
| Ratio de la valeur des biens immobiliers non grevés | Biens immobiliers non grevés supérieurs à 1,4 fois la dette totale non garantie | 2,3 x | 2,7 x |
| Ratio des versements de distributions | Maintenir des distributions inférieures à la totalité des flux de trésorerie liés aux opérations pendant huit trimestres consécutifs | 79,1 % | 73,7 % |

1. Comprend les résultats liés aux activités poursuivies, aux activités abandonnées et aux actifs classés comme détenus en vue de la vente.
2. Le ratio de couverture du service de la dette pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 comprend des frais de remboursement anticipé du financement de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble (31 décembre 2023 – néant). Compte non tenu de ces frais de remboursement anticipé du financement, le ratio de couverture du service de la dette au 31 décembre 2024 serait de 2,3 x (31 décembre 2023 – 2,5 x).

Le tableau ci-dessous illustre les clauses restrictives, qui font partie de la mise à jour de la facilité non garantie effectuée le 26 janvier 2024. Les clauses restrictives sont calculées sur une base proportionnelle, conformément aux exigences de la convention, comme il est décrit à la page 17.

| Clause restrictive ¹ | Seuil | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Seuil de capitaux propres | Au moins 2 800 000 \$ plus 75 % des émissions futures de titres de capitaux propres (2 800 000 \$) | 5 562 644 \$ | s.o. |
| Ratio de distribution des paiements soumis à restrictions | Maintenir des paiements soumis à restrictions inférieurs à la totalité des flux de trésorerie liés aux opérations pendant quatre trimestres consécutifs | 82,8 % | s.o. |

1. Comprend les résultats liés aux activités poursuivies, aux activités abandonnées et aux actifs classés comme détenus en vue de la vente.

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, comme il est décrit à la page 17.

| Clause restrictive ¹ | Seuil | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|--|---------------------|---------------------|
| 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 | 2,2 x | 3,0 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 | 41,9 % | 34,8 % |
| Seuil de capitaux propres | Maintenir les capitaux propres au-dessus du seuil de 300 000 \$ | 5 562 644 \$ | 6 135 079 \$ |
| 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 | 2,5 x | 3,0 x |

1. Comprend les résultats liés aux activités poursuivies et aux actifs classés comme détenus en vue de la vente. Le ratio de maintien des capitaux propres comprend également les résultats liés aux activités abandonnées.

Au 31 décembre 2024, Allied respectait les modalités et les clauses restrictives des conventions régissant la facilité non garantie, les emprunts à terme non garantis, les débentures non garanties et les emprunts à la construction.

Un certain nombre d'autres ratios financiers sont également surveillés par Allied, dont la dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé et le ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif. Ces ratios sont présentés à la Partie I — Aperçu.

CAPITAUX PROPRES

PARTS (AUTORISÉES – NOMBRE ILLIMITÉ)

Chaque part représente un vote unique à toute assemblée des porteurs de parts et de parts spéciales avec droit de vote (comme il est défini ci-après) et confère au porteur de parts et de parts spéciales avec droit de vote le droit de recevoir une quote-part de toutes les distributions, conformément aux conditions prévues dans la déclaration de fiducie.

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 2024 et le 31 décembre 2023.

| | Nombre de parts émises et en circulation | Montant |
|--|--|---------------------|
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 127 955 983 | 3 909 378 \$ |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) | — | (2 250) |
| Distribution en parts ¹ | 31 703 663 | 639 780 |
| Regroupement de parts ¹ | (31 703 663) | — |
| Solde au 31 décembre 2023 | 127 955 983 | 4 546 908 \$ |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) | — | (1 712) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 127 955 983 | 4 545 196 \$ |

1. Représente la distribution spéciale de parts. Se reporter à la note 16 des états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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.

Au 4 février 2025, 127 955 983 parts et 1 712 971 options visant l'achat de parts avaient été émises et étaient en circulation.

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

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Parts | 127 955 983 | 127 955 983 | 127 955 983 | 127 955 983 |
| Parts de société en commandite échangeables | 11 809 145 | 11 809 145 | 11 809 145 | 11 809 145 |
| Nombre total de parts – de base et entièrement dilué | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 | 139 765 128 |

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS

Le 22 février 2024, 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 12 629 698 de ses parts en circulation, ce qui représente environ 10 % du flottant de ses parts au 12 février 2024. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a commencé le 26 février 2024 et elle prendra fin le 25 février 2025, 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 2024, Allied a racheté 99 443 parts pour 1 712 \$ à un prix moyen pondéré de 17,22 \$, dont 98 183 parts ont été rachetées à des fins de remise aux participants en vertu du régime de parts restreintes d'Allied et 1 260 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 du conseil, 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 précédent l'attribution de ces options. Les options ont 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 2024, Allied avait octroyé des options visant l'achat d'un nombre maximal de 1 712 971 parts en circulation, et les droits pour 1 640 098 d'entre elles avaient été acquis. Au 31 décembre 2023, Allied avait octroyé des options visant l'achat de 1 712 971 parts en circulation, et les droits pour 1 437 023 d'entre elles avaient été acquis.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une charge de la rémunération fondée sur des parts de 104 \$ (31 décembre 2023 – 389 \$) dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global relativement au régime d'options sur parts.

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. 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 2024, Allied comptait 310 435 parts restreintes en circulation (31 décembre 2023 – 294 254).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une charge de la rémunération fondée sur des parts de 2 024 \$ (31 décembre 2023 – 2 421 \$) dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global relativement au régime d'options sur parts.

En décembre 2021, Allied a adopté un régime de parts de fiducie liées au rendement et de parts de fiducie restreintes 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. Le tableau suivant est un résumé de l'activité du régime de parts de fiducie d'Allied.

| | Exercices clos les | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Parts de fiducie en vertu du régime au début de l'exercice | 371 277 | 179 193 |
| Attribuées | 252 773 | 170 461 |
| Réglées | (113 861) | (7 274) |
| Frappées de déchéance | (35 587) | — |
| Équivalents de distributions | 63 112 | 28 897 |
| Parts de fiducie en vertu du régime à la fin de l'exercice | 537 714 | 371 277 |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 2 850 \$ (31 décembre 2023 – 1 327 \$), ce qui comprend l'ajustement à la valeur de marché, dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les droits de 113 861 parts de fiducie en vertu du régime (31 décembre 2023 – 7 274 parts de fiducie en vertu du régime) ont été acquis et réglés en trésorerie, ce qui a donné lieu à une diminution de 2 264 \$ (31 décembre 2023 – 127 \$) du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts.

Le 28 mars 2024, Allied a conclu un swap sur rendement total réglé en trésorerie avec une institution financière visant 750 000 parts afin de gérer l'exposition des flux de trésorerie associée aux régimes de rémunération fondée sur des parts. Depuis la date d'entrée en vigueur, le 15 avril 2024, Allied verse des intérêts mensuels fondés sur la valeur nominale des parts visées par le swap sur rendement total, et reçoit l'équivalent des distributions mensuelles sur les parts; ces deux montants sont comptabilisés dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Le swap sur rendement total peut être réglé en tout ou en partie. Au moment du règlement, Allied reçoit toute plus-value, ou remet toute moins-value, de la valeur nominale des parts, calculée conformément au swap de rendement total. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé un recouvrement au titre de la rémunération fondée sur des parts de 44 \$ (31 décembre 2023 – néant), ce qui comprend un ajustement à la valeur de marché de 305 \$ (31 décembre 2023 – néant).

PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ÉCHANGEABLES

PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ÉCHANGEABLES (AUTORISÉES – NOMBRE ILLIMITÉ)

Les parts de société en commandite échangeables émises par Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (la « société en commandite ») sont économiquement équivalentes aux parts, elles donnent droit à des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles sont échangeables contre des parts, à raison de une pour une, au gré du porteur. Toutes les parts de société en commandite échangeables sont détenues, directement ou indirectement, par Choice Properties.

Les 11 809 145 parts de société en commandite échangeables émises le 31 mars 2022 dans le cadre de l'acquisition de six immeubles de Choice Properties sont assujetties à des restrictions de statu quo et à une période de blocage. Le 30 juin 2023, le 30 septembre 2023 et le 31 décembre 2023, la période de blocage a expiré relativement à 2 952 286 parts de société en commandite échangeables. Le 31 mars 2024, la période de blocage a expiré relativement à 2 952 287 parts de société en commandite échangeables. Par conséquent, aucune part de société en commandite échangeable n'est assujettie à des restrictions de statu quo ou à une période de blocage depuis le 31 mars 2024.

Chaque part de société en commandite échangeable est accompagnée d'une part spéciale avec droit de vote d'Allied (« part spéciale avec droit de vote ») qui confère à son porteur le droit de voter à toutes les assemblées des porteurs de parts et de parts spéciales avec droit de vote.

Le tableau ci-dessous présente le nombre de parts de société en commandite échangeables émises et en circulation et la valeur comptable connexe pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023.

| | Nombre de parts émises et en circulation | Montant |
|--|--|-------------------|
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 11 809 145 | 541 672 \$ |
| Distributions | — | (8 857) |
| Bénéfices non distribués | — | 4 997 |
| Reclassement de parts de société en commandite échangeables | — | (270 807) |
| Profit lié à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables | — | (28 696) |
| Solde au 31 décembre 2023 | 11 809 145 | 238 309 \$ |
| | | |
| Perte liée à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables | — | (35 782) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 11 809 145 | 202 527 \$ |

Avant la conversion d'Allied en fiducie à capital variable, les parts de société en commandite échangeables étaient présentées dans les participations ne donnant pas le contrôle dans les bilans consolidés. En outre, le résultat net et les autres éléments du résultat global étaient attribuables aux porteurs de parts et aux participations ne donnant pas le contrôle, ces dernières correspondant au montant affecté à la société en commandite aux fins de l'impôt sur le résultat. Lors de la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023, les parts de société en commandite échangeables ont été reclassées à titre de passifs financiers dans les bilans consolidés, car elles peuvent être échangées contre des parts qui sont des instruments remboursables au gré du porteur. Allied a comptabilisé dans les capitaux propres la différence entre la valeur comptable de l'instrument de capitaux propres et la juste valeur des passifs financiers à la date du reclassement. Depuis la conversion, à la fin de chaque période, les parts de société en commandite échangeables sont évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur des parts de société en commandite échangeables est déterminée au moyen du cours des parts, puisque les parts de société en commandite échangeables sont échangeables contre des parts au gré du porteur.

DISTRIBUTIONS

Depuis sa création, 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 2004 | Mars 2005 | Mars 2006 | Mars 2007 | Mars 2008 | Décembre 2012 | Décembre 2013 | Décembre 2014 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Augmentation annualisée par part | 0,04 \$ | 0,04 \$ | 0,04 \$ | 0,04 \$ | 0,06 \$ | 0,04 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ |
| Pourcentage d'augmentation | 3,6 % | 3,5 % | 3,4 % | 3,3 % | 4,8 % | 3,0 % | 3,7 % | 3,5 % |
| Distribution par part annualisée | 1,14 \$ | 1,18 \$ | 1,22 \$ | 1,26 \$ | 1,32 \$ | 1,36 \$ | 1,41 \$ | 1,46 \$ |

| | Décembre 2015 | Décembre 2016 | Décembre 2017 | Décembre 2018 | Janvier 2020 | Janvier 2021 | Janvier 2022 | Janvier 2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Augmentation annualisée par part | 0,04 \$ | 0,03 \$ | 0,03 \$ | 0,04 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ | 0,05 \$ |
| Pourcentage d'augmentation | 2,7 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,6 % | 3,1 % | 3,0 % | 2,9 % | 2,9 % |
| Distribution par part annualisée | 1,50 \$ | 1,53 \$ | 1,56 \$ | 1,60 \$ | 1,65 \$ | 1,70 \$ | 1,75 \$ | 1,80 \$ |

Le régime de distribution actuel d'Allied consiste à maintenir des distributions mensuelles de 1,80 \$ par part sur une base annualisée.

Le 15 décembre 2023, Allied a déclaré une distribution spéciale de 5,48 \$ par part, composée d'un montant de 0,48 \$ par part payable en trésorerie et de 5,00 \$ par part payable au moyen de l'émission de parts d'Allied aux porteurs de parts inscrits le 29 décembre 2023 (la « distribution spéciale »). La distribution spéciale a principalement été versée pour distribuer aux porteurs de parts une partie du gain en capital réalisé par Allied au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à la vente du portefeuille de centres de données urbains.

Le 29 décembre 2023, 31 703 663 parts ont été distribuées au prix de 20,18 \$ par part, pour une valeur totale de 639 780 \$. Immédiatement après la distribution spéciale de parts, les parts en circulation d'Allied ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détenait, après la consolidation, le même nombre de parts que celui détenu immédiatement avant la distribution spéciale.

À chaque date à laquelle des distributions sont déclarées par Allied sur les parts, une distribution d'un montant égal par part est déclarée par la société en commandite sur les parts de société en commandite échangeables. Un porteur de parts de société en commandite échangeables peut choisir de reporter la totalité ou une partie des distributions déclarées par la société en commandite jusqu'au premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice. La société en commandite prêtera au porteur qui opte pour le report un montant équivalent à la distribution reportée, sans intérêts, et le prêt sera exigible le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel ce prêt a été consenti. Les distributions déclarées par la société en commandite sur les parts de société en commandite échangeables entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 se sont chiffrées à 21 256 \$, montant que Choice Properties a choisi de recevoir en totalité sous forme de prêt au lieu de distributions. Un effet à recevoir de 26 925 \$ était en cours auprès de Choice Properties au 31 décembre 2024, dont une tranche de 21 256 \$ était liée à des avances en trésorerie effectuées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 relativement à des distributions mensuelles, et une tranche de 5 669 \$ était liée à la distribution spéciale en trésorerie déclarée en décembre 2023 et versée en janvier 2024.

Compte tenu du droit juridiquement exécutoire et de l'intention d'Allied et de Choice Properties de régler l'effet à recevoir de Choice Properties et les distributions à payer à Choice Properties pour un montant net le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice, ces instruments financiers sont compensés au bilan. Le 2 janvier 2025, une tranche de 26 925 \$ de l'effet à recevoir de Choice Properties au 31 décembre 2024 a été réglée sur une base nette au moyen des distributions à payer à Choice Properties.

SOURCES DES DISTRIBUTIONS

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a déclaré des distributions de 62 894 \$ et de 251 577 \$, respectivement (31 décembre 2023 – 62 895 \$ et 251 578 \$, respectivement), incluant les distributions aux porteurs de parts de société en commandite échangeables de 10 628 \$ et de 21 256 \$, respectivement (31 décembre 2023 – 16 297 \$ et 26 925 \$).

| | Trimestres clos les | | Exercices clos les | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Distributions déclarées¹ | 62 894 \$ | 62 895 \$ | 251 577 \$ | 251 578 \$ |
| Perte nette et perte globale | (257 652) \$ | (499 340) \$ | (342 530) \$ | (420 716) \$ |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation² | 63 076 \$ | 133 427 \$ | 147 837 \$ | 320 886 \$ |
| <hr/> | | | | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts³ | 66 626 \$ | 78 611 \$ | 273 434 \$ | 304 225 \$ |
| Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts³ | 94,4 % | 80,0 % | 92,0 % | 82,7 % |
| Insuffisance de la perte nette sur les distributions déclarées | (320 546) \$ | (562 235) \$ | (594 107) \$ | (672 294) \$ |
| Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions déclarées | 182 \$ | 70 532 \$ | (103 740) \$ | 69 308 \$ |
| Excédent de la trésorerie fournie par les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts sur les distributions déclarées | 3 732 \$ | 15 716 \$ | 21 857 \$ | 52 647 \$ |

1. Les distributions déclarées pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 excluent la distribution spéciale de 67 087 \$.
2. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 comprennent les diminutions des autres éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie liés aux immeubles en cours d'aménagement et les entrées dans les stocks résidentiels.
3. Mesure non conforme aux PCGR définie à la page 17.

Pour déterminer le montant des distributions à faire, le Conseil 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 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 la facilité non garantie. 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 2024 s'élève à 1,80 \$ par part par année (31 décembre 2023 – 1,80 \$ par part par année, excluant la distribution de parts spéciales). Se reporter à la note 16 des états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

ENGAGEMENTS

Allied a pris des engagements visant des activités d'aménagement et de modernisation. Au 31 décembre 2024, Allied était liée par des engagements futurs de 131 338 \$ (31 décembre 2023 – 168 477 \$, incluant un montant de 406 \$ détenu 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 13 des états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024 et dans les notes annexes.

INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES 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 2024 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 [le « Règlement 52-109 »]) au 31 décembre 2024 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) au 31 décembre 2024 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 2024, 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 six 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.

L'analyse des risques qui suit n'est pas exhaustive, mais elle vise à mettre en évidence les principaux risques qui pourraient avoir une incidence sur l'entreprise d'Allied, ses activités et sa situation financière ou sa performance future.

RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION ET GESTION DES RISQUES

ACCORDS DE COENTREPRISE ET DE PARTENARIAT

Allied a conclu différents accords de coentreprise et de partenariat avec différentes entités. Il est possible qu'Allied possède moins qu'une participation majoritaire, ne soit pas en position de prendre seule les décisions relatives aux immeubles dont elle est propriétaire dans le cadre de coentreprises et ne gère pas entièrement ses immeubles. Les investissements dans le cadre de coentreprises pourraient, dans certains cas, présenter des risques qui n'existent pas en l'absence d'un tiers, notamment i) les risques liés à la contrepartie; ii) la possibilité que les partenaires de coentreprises aient des objectifs commerciaux incompatibles avec ceux d'Allied; et iii) l'obligation d'obtenir le consentement du partenaire de coentreprise à l'égard de certaines décisions majeures portant sur ces actifs, comme des décisions portant sur la vente des actifs, le moment et le montant des distributions en trésorerie provenant de ces immeubles versées à Allied et à son partenaire de coentreprise, et les dépenses d'investissement. De plus, la vente ou le transfert de participations dans certaines des coentreprises et dans certains partenariats pourrait être assujettis à des droits de premier refus, et certaines des conventions de coentreprises pourraient prévoir des ententes d'achat ou de vente, d'option de vente ou des ententes similaires. Allied encourt un risque si ces coentreprises et partenariats ne génèrent pas les résultats convenus ou manquent à leurs obligations financières.

RISQUE LIÉ À L'AMÉNAGEMENT ET À LA CONSTRUCTION

En tant que propriétaire d'immeubles en voie d'aménagement, Allied est exposée à des risques liés à l'aménagement, tels que les risques liés au prix et à la disponibilité de la main-d'œuvre et des matériaux, les retards dans la construction, les dépassements de coûts, les défis liés à l'obtention des approbations municipales et les retards éventuels dans le début de l'occupation ou le commencement de la location. Pour tous les immeubles en voie d'aménagement, Allied doit assumer des coûts d'aménagement avant de réaliser des revenus locatifs stables. Allied gère ces risques au moyen de contrats à prix fixe, dans la mesure du possible, en amorçant rapidement les processus d'approbation municipale et en ne commençant pas les travaux de construction avant d'avoir atteint un niveau satisfaisant de prélocation pour les nouveaux aménagements. 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 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 51 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. Au 31 décembre 2024, la SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied se chiffrait à 14 316 773 pieds carrés, dont 87,2 % étaient loués. Le revenu locatif annuel moyen pondéré est d'environ 48,06 \$ par pied carré. Par conséquent, pour chaque baisse de 100 points de base du taux d'occupation, le revenu locatif annuel d'Allied diminuerait d'environ 5 998 \$. Le recul du revenu locatif 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.

RÉSILIATIONS PAR DES UTILISATEURS ET STABILITÉ FINANCIÈRE

La possibilité qu'un nombre important d'utilisateurs soient dans l'incapacité de s'acquitter de leurs obligations en vertu de leur contrat de location, entraînant ainsi la résiliation anticipée de ce dernier, et qu'une quantité importante de locaux disponibles dans ses immeubles ne puissent être reloués à des conditions financièrement favorables entraînerait des répercussions négatives sur le bénéfice distribuable d'Allied. À la résiliation d'un contrat de location, rien ne garantit qu'un nouvel utilisateur remplacera le précédent. Les modalités du contrat de location suivant pourraient être moins favorables pour Allied que celles du contrat de location précédent. En cas de défaut de paiement d'un utilisateur, Allied pourrait faire face à des retards ou à des restrictions dans l'exercice de ses droits à titre de bailleur, et des coûts importants pourraient être engagés pour protéger l'investissement d'Allied. De plus, en tout temps, un utilisateur d'un immeuble d'Allied pourrait demander d'être placé sous la protection de lois en matière de faillite ou d'insolvabilité, ou d'autres lois semblables, ce qui pourrait causer le rejet et la résiliation du contrat de location de cet utilisateur et, par le fait même, entraîner une baisse des flux de trésorerie disponibles d'Allied. Allied met en œuvre des contrôles diligents en vue de s'assurer de la qualité et de la viabilité financière des utilisateurs et cherche à obtenir d'importants dépôts de garantie lorsque ceux-ci sont justifiés. De nombreux facteurs auront une incidence sur la capacité d'Allied de louer des locaux non loués dans les immeubles dans lesquels elle détient une participation. Des coûts peuvent être engagés pour apporter des améliorations ou des réparations aux immeubles afin de répondre aux besoins d'un nouvel utilisateur. L'incapacité à louer des locaux ou à les louer en temps opportun aurait probablement une incidence défavorable sur la situation financière d'Allied.

CONCURRENCE

Le secteur immobilier est soumis à la concurrence. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles de bureaux livrent concurrence à Allied pour attirer des utilisateurs. Certains des immeubles des concurrents d'Allied sont mieux situés ou moins endettés que les immeubles d'Allied ou que tout immeuble dans lequel Allied acquerra subéquemment une participation. Certains des concurrents d'Allied sont mieux financés et sont mieux dotés financièrement, et donc en meilleure position pour faire face à un repli économique. L'existence de promoteurs et de propriétaires concurrents et la concurrence en vue d'attirer les utilisateurs d'Allied pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité d'Allied à louer ses immeubles et sur les loyers qu'elle peut exiger ou sur les concessions qu'elle doit accorder, et cela pourrait également entraîner des répercussions défavorables sur les revenus d'Allied et sur sa capacité à respecter ses obligations à l'égard du remboursement de sa dette. Une disponibilité accrue de fonds d'investissement et une intensification de l'intérêt à l'égard des investissements immobiliers pourraient faire en sorte qu'il y ait une concurrence plus vive pour les placements dans des immeubles, ce qui pourrait donc avoir pour effet de faire augmenter le prix d'achat des immeubles et de réduire leur rendement. La concurrence en matière d'acquisitions immobilières est vive et certains concurrents pourraient avoir la capacité d'acquérir des immeubles à un prix plus élevé ou selon des modalités moins favorables que celles qu'Allied est prête à accepter, ou être disposés à le faire. Allied atténue ces risques en positionnant stratégiquement son portefeuille dans les zones urbaines dotées de nombreuses commodités des grandes villes du Canada, en mettant l'accent sur ses activités et en menant des consultations ciblées auprès des courtiers.

RISQUE LIÉ AU SECTEUR IMMOBILIER

Allied est assujettie aux risques habituels liés à la propriété de biens immobiliers.

Certaines dépenses importantes, notamment l'impôt foncier, les coûts d'entretien, les paiements sur les emprunts hypothécaires, les coûts d'assurance et les charges connexes, doivent être engagées par Allied pendant qu'elle est propriétaire des immeubles, que ceux-ci produisent ou non un revenu suffisant pour couvrir ces charges. Afin de fournir des locaux locatifs attrayants à long terme, Allied doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque immeuble pour répondre à la demande du marché. L'entretien et l'amélioration d'un immeuble locatif peuvent entraîner des coûts importants qu'Allied pourrait ne pas être en mesure de transférer aux utilisateurs.

Les placements immobiliers sont relativement peu liquides, et le niveau de liquidité varie généralement en fonction de la demande pour ces placements et des avantages que ceux-ci semblent procurer. Ce manque de liquidité a tendance à limiter la capacité d'Allied à modifier rapidement son portefeuille en réponse aux changements de la conjoncture économique ou des conditions de placement. Si Allied cédaît des placements immobiliers, le produit qu'elle en tirera pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable de ses immeubles.

Allied s'efforce d'atténuer ces risques au moyen d'un solide programme d'entretien préventif et de mécanismes contractuels d'indexation des loyers et en misant sur l'exécution des stratégies.

HABITATIONS LOCATIVES

Allied s'attend à faire croître au fil du temps son portefeuille d'habitations locatives en milieu urbain, qui comprend des unités d'habitation en copropriété et des unités d'habitation locatives. La demande de copropriétés résidentielles est cyclique et subit l'incidence de l'évolution de la conjoncture économique générale, du taux d'emploi, de la disponibilité du financement pour les acheteurs, des taux d'intérêt, des tendances démographiques, ainsi que de l'offre et de la demande de logements. En sa qualité de propriétaire d'unités d'habitation locatives, Allied est exposée à des risques, notamment, sans s'y limiter, les fluctuations des taux d'occupation, le risque de crédit concernant les particuliers, le risque accru de voir sa réputation entachée, les préoccupations entourant la protection des renseignements personnels des locataires, les changements potentiels aux règlements sur le contrôle des loyers et aux politiques d'habitation, les augmentations des coûts d'exploitation, y compris les frais liés aux services publics et l'imposition de nouvelles taxes ou la hausse de l'impôt foncier.

DÉPENDANCE À L'ÉGARD DES MEMBRES DU PERSONNEL CLÉ

La gestion d'Allied repose sur les services fournis par les membres du personnel clé, dont sa cheffe de la direction, Cecilia Williams, et sa cheffe des finances, Nanthini Mahalingam. Le départ imprévu de membres du personnel clé ou la diminution de leur disponibilité pourraient avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied, particulièrement si aucun plan de relève adéquat n'est en place à leur égard. La capacité d'Allied de maintenir son équipe de haute direction ou d'attirer des gens compétents pour remplacer les membres qui quittent dépend, entre autres, de la nature concurrentielle du marché du travail. Allied travaille continuellement à la planification de la relève de son personnel clé et d'autres membres de la haute direction et effectue périodiquement des examens plus généraux de sa structure de gestion et de ses plans de relève. Allied ne souscrit aucune assurance du personnel clé à l'égard de l'un ou l'autre des membres de son personnel.

COÛTS OU PASSIFS NON PRÉVUS LIÉS AUX ACQUISITIONS

Les risques liés aux acquisitions découlent de la possibilité qu'il existe des passifs non divulgués ou inconnus rattachés aux immeubles acquis, et qu'Allied ne soit pas indemnisée à l'égard de ces passifs, en totalité ou en partie. À la suite d'une acquisition, Allied pourrait découvrir qu'elle a assumé des passifs non divulgués, qui pourraient être significatifs. Les procédures de contrôle diligent de la direction sont conçues pour atténuer ce risque. Allied effectue l'enquête qu'elle juge adéquate lors de l'acquisition d'immeubles et elle s'efforce de s'assurer au moyen de contrats que les risques incombent à la partie appropriée.

RISQUES FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES

RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT ET AU TAUX D'INTÉRÊT; ACCÈS AUX CAPITAUX

Allied est soumise aux risques associés au financement par emprunt. Le financement d'Allied peut comprendre des dettes assorties de taux d'intérêt fondés sur des taux d'intérêt variables, ce qui ferait fluctuer les coûts d'emprunt d'Allied. 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 influeront 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 67 pour obtenir le calendrier actuel des échéances de la dette d'Allied.

Les taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires, les débentures non garanties et les emprunts à terme non garantis se situent entre 1,73 % et 5,53 %, avec un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 3,48 %. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de nos dettes (à l'exclusion des emprunts à la construction et de la facilité non garantie) est de 3,3 ans. Se reporter aux notes 12b) et 12d) 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.

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. Allied devra avoir accès à des capitaux pour entretenir ses immeubles, pour mener à bien ses projets d'aménagement et d'intensification, ainsi que pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses d'investissement de temps à autre. Rien ne garantit que ces capitaux seront disponibles lorsque Allied en aura besoin ou qu'ils seront accessibles selon des modalités favorables. L'accès d'Allied à des capitaux et le coût du capital seront soumis à différents facteurs, dont la conjoncture générale des marchés, la perception du marché du potentiel de croissance d'Allied, le bénéfice actuel ou le bénéfice futur attendu, les flux de trésorerie et les distributions en trésorerie d'Allied et le cours des parts d'Allied. Si elle est incapable d'obtenir des capitaux, Allied pourrait ne pas être en mesure d'acquérir ou d'aménager des actifs, ou de poursuivre l'aménagement ou l'intensification des immeubles lorsque des occasions stratégiques se présenteront.

DISPONIBILITÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE ET DISTRIBUTIONS

Rien ne garantit qu'Allied maintiendra ou augmentera ses niveaux de distribution dans l'avenir. Les distributions sont versées à la discrétion des fiduciaires en fonction de nombreux facteurs, y compris les dispositions de la 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. Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités réelles dont Allied dispose en raison d'éléments comme les remboursements de la dette, les incitatifs offerts aux utilisateurs, les commissions de location et les dépenses d'investissement, le cas échéant. Allied pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à l'égard de ces éléments. La valeur de marché des parts pourrait subir une incidence défavorable découlant de l'incapacité d'Allied à maintenir ses niveaux de distribution dans l'avenir.

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 à ses dix principaux utilisateurs correspond à 19,3 % du revenu locatif.

Comme Allied accorde des prêts, des avances et des effets à recevoir 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, les avances et les effets à recevoir d'Allied sont habituellement subordonnés aux emprunts hypothécaires ou aux charges prioritaires, pour lesquels il existe également une facilité d'emprunt à la construction. Au 31 décembre 2024, Allied avait comptabilisé un montant de 412 317 \$ au titre des prêts et un montant de 14 260 \$ au titre des effets à recevoir, dont la majeure partie est prêtée à des sociétés liées d'une même société fermée. 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, ainsi qu'en effectuant un suivi de l'état d'avancement de la construction et de la location des projets d'aménagement, du calendrier de commencement des contrats de location et des remboursements de capital et d'intérêts prévus.

RISQUE LIÉ AU COURS DES PARTS

Le risque lié au cours des parts découle des passifs liés à la rémunération fondée sur des parts, des parts de société en commandite échangeables ainsi que des passifs et des actifs dérivés sur swaps sur rendement total, qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture de chaque trimestre. Les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts et les parts de société en commandite échangeables d'Allied ont une incidence négative sur le bénéfice net et le bénéfice global lorsque le cours des parts augmente et une incidence positive sur le bénéfice net et le bénéfice global lorsque le cours des parts diminue. Les passifs et les actifs dérivés sur swaps sur rendement total d'Allied ont une incidence positive sur le bénéfice net et le bénéfice global lorsque le cours des parts augmente et une incidence négative sur le bénéfice net et le bénéfice global lorsque le cours des parts diminue.

VOLATILITÉ POTENTIELLE DES COURS DES PARTS

Allied est une fiducie non constituée en société, et ses parts sont inscrites à la cote de la TSX. Les parts d'une fiducie de placement immobilier cotée en bourse ne se négocieront pas forcément à des valeurs établies uniquement en fonction de la valeur sous-jacente de ses actifs immobiliers. Les cours auxquels les parts se négocieront ne peuvent être prédits et peuvent faire l'objet de fluctuations importantes en réaction aux variations des résultats d'exploitation trimestriels, des distributions et d'autres facteurs indépendants de la volonté d'Allied, comme les changements ou l'incertitude liés à la conjoncture économique mondiale, y compris, sans s'y limiter, ceux causés par une catastrophe naturelle, une urgence de santé publique ou tout autre événement de force majeure. Le rendement annuel des parts comparativement au rendement annuel d'autres instruments financiers peut également influer sur le cours des parts sur les marchés publics. De plus, les marchés des valeurs mobilières pourraient connaître, de temps à autre, d'importantes fluctuations des cours et des volumes qui n'ont pas de lien avec la performance opérationnelle d'émetteurs particuliers ou qui sont disproportionnées par rapport à celle-ci. Ces vastes fluctuations pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours des parts.

DILUTION

Allied peut, de temps à autre, à sa seule discrétion, émettre des parts additionnelles, ou des titres convertibles ou échangeables en parts, et les droits de vote ou la participation économique des porteurs de parts pourraient être de ce fait dilués. Allied ne peut prévoir l'importance ou la nature des ventes ou des émissions futures de titres ni l'incidence, s'il y a lieu, que ces ventes et émissions futures auront sur le cours des parts.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Environ 42,7 % du montant en capital des emprunts hypothécaires a une durée de cinq ans ou moins. Les variations des taux d'intérêt et des remboursements du capital exigés aux termes des emprunts hypothécaires et de la facilité non garantie d'Allied, lors de leur renouvellement ou autrement, pourraient entraîner des changements importants des montants qui doivent être appliqués au service de la dette et, par conséquent, réduire le montant de la trésorerie disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts. Certaines clauses restrictives relatives aux emprunts hypothécaires et aux facilités de crédit pourraient également limiter les paiements effectués par Allied à ses porteurs de parts. Si Allied devient incapable de payer ses frais liés au service de la dette ou est par ailleurs en défaut, les droits de ses prêteurs seront de rang supérieur à ceux des porteurs de parts.

LEVIER FINANCIER

Le degré de levier financier d'Allied pourrait entraîner des conséquences importantes pour les porteurs de parts, notamment : i) la capacité d'Allied d'obtenir du financement additionnel dans l'avenir pour les coûts d'exploitation, les dépenses d'investissement, les acquisitions, l'aménagement ou d'autres fins générales, ii) l'utilisation d'une plus grande partie des flux de trésorerie d'Allied pour le paiement de sa dette, ce qui réduit le montant des fonds disponibles pour les distributions aux porteurs de parts, iii) rendant Allied plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général. Aux termes de la déclaration de fiducie, le niveau maximal d'endettement d'Allied est de 60 % de la valeur comptable brute, à l'exclusion des débentures convertibles (ou de 65 % de la valeur comptable brute en incluant les débentures convertibles en circulation). Les conventions régissant les débentures non garanties de premier rang, la facilité non garantie et les emprunts à terme non garantis comportent également des clauses restrictives semblables en matière de levier financier. Pour réduire ce risque, Allied surveille activement son ratio d'endettement afin de s'assurer qu'il se situe à des niveaux acceptables. L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et le cours des parts d'Allied, ainsi que les distributions aux porteurs de parts et la capacité d'Allied à satisfaire aux obligations en ce qui a trait au remboursement du capital et au versement d'intérêts sur l'encours de sa dette.

TAUX DE CAPITALISATION

Le processus d'évaluation de la juste valeur des immeubles dépend de plusieurs données d'entrée, dont les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux. Les risques liés au modèle d'évaluation des immeubles d'Allied comprennent les fluctuations de ces taux, lesquelles peuvent avoir une incidence importante sur la valeur des immeubles de placement d'Allied qui, à son tour, est susceptible d'influencer les clauses restrictives financières que comportent les conventions régissant les débentures non garanties de premier rang, la facilité non garantie, les emprunts à terme non garantis et divers emprunts hypothécaires.

RISQUE LIÉ AUX NOTATIONS

Rien ne garantit qu'une notation attribuée par une agence de notation à Allied ou aux débentures non garanties demeurera valide au cours d'une période donnée, ni que la notation ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'agence de notation si celle-ci estime que les circonstances le justifient. En outre, Allied pourrait contracter une dette additionnelle dans l'avenir, ce qui pourrait avoir une incidence sur les notations actuelles et futures. Tout abaissement, retrait ou révision d'une notation pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la valeur de marché des titres en circulation d'Allied, ainsi que sur son accès au financement et sur le coût du financement.

AUTRES RISQUES

CONDITIONS ÉCONOMIQUES GÉNÉRALES

Allied peut être touchée par l'évolution des conditions économiques générales (comme l'inflation, et la disponibilité et le coût du crédit), par les conditions sur les marchés immobiliers locaux (comme une offre excédentaire de locaux ou la réduction de la demande immobilière dans la région), la réglementation gouvernementale, la concurrence livrée par d'autres personnes ou entités ayant des locaux disponibles, y compris en ce qui concerne les nouveaux aménagements, ainsi que par divers autres facteurs. Les évaluations des immeubles pourraient être touchées par le risque lié à l'inflation et le risque de taux d'intérêt. L'économie mondiale pourrait faire face à une incertitude croissante en raison d'actes de la nature, notamment l'éclosion d'une pandémie ou d'autres crises sanitaires, du protectionnisme commercial et des perturbations, différends et événements politiques à l'échelle mondiale, ce qui pourrait avoir une incidence sur le commerce canadien et l'économie canadienne en général. Ces facteurs pourraient se répercuter sur les marchés dans lesquels Allied exerce ses activités et, par conséquent, sur Allied.

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 le cadre de cybersécurité du NIST comme cadre directeur de son portefeuille. 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 À L'IMPOSITION ET MODIFICATIONS APPORTÉES AUX LOIS

Allied est une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt. La Loi de l'impôt renferme des restrictions quant aux activités et aux investissements que peut effectuer une fiducie de fonds commun de placement et un manquement à ces restrictions par Allied pourrait entraîner des incidences fiscales défavorables.

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 constituaient des « gains hors portefeuille », des autres revenus et des remboursements de capital.

Rien ne garantit que les lois en matière d'impôt sur le revenu (ou l'interprétation juridique de celles-ci, ou encore les pratiques d'administration et/ou de cotisation de l'Agence du revenu du Canada) ou que le traitement des fiducies de fonds communs ne seront pas modifiés d'une manière qui serait défavorable pour les porteurs de parts. Allied s'efforcera de faire en sorte que les parts demeurent des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéfices, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et les comptes d'épargne libre d'impôt. Les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les régimes de participation différée aux bénéfices, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et les comptes d'épargne libre d'impôt si elles ne sont plus inscrites à la cote d'une bourse de valeurs qui, aux fins de la Loi de l'impôt, est une bourse de valeurs désignée (qui comprend la TSX) et qu'Allied n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement. La Loi de l'impôt prévoit des pénalités en cas d'acquisition ou de détention de placements non admissibles.

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. Allied engagera les dépenses d'investissement et d'exploitation requises pour se conformer aux lois et à la réglementation environnementales.

Ces lois prévoient qu'Allied pourrait être responsable du coût d'enlèvement de certaines substances dangereuses, du coût de l'assainissement de certains emplacements contaminés, ou du coût découlant d'autres répercussions sur l'environnement. Si elle n'enlève pas ces substances, si elle ne décontamine pas ces sites ou si elle ne remédié pas aux répercussions sur l'environnement, 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.

Les changements climatiques pourraient poser des risques environnementaux, sociaux et commerciaux importants. Si les lois et la réglementation environnementales changent, 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. Allied s'est engagée à évaluer de façon continue les incidences potentielles sur ses activités et à faire les investissements nécessaires pour atténuer les incidences éventuelles identifiées.

Les risques physiques liés aux changements climatiques qui pourraient endommager les immeubles d'Allied comprennent les catastrophes naturelles et les conditions météorologiques extrêmes, comme les inondations et la hausse des températures. 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 répercussions physiques des changements climatiques, y compris l'évolution des 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. Allied évalue tous ses actifs afin de comprendre l'incidence que les risques physiques liés aux changements climatiques pourraient avoir sur le portefeuille, et elle adopte une approche proactive et prudente afin d'atténuer les répercussions potentielles.

PANDÉMIES ET AUTRES CRISES DE SANTÉ PUBLIQUE

Les pandémies et autres crises de santé publique peuvent causer d'importantes perturbations économiques, des ralentissements et une hausse de la volatilité sur les marchés des capitaux, ce qui pourrait entraîner des conséquences 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. Ces événements pourraient également avoir une incidence sur le prix du marché des titres de capitaux propres d'Allied, sur sa notation actuelle, sur son rendement total et sur ses distributions. Les utilisateurs d'Allied pourraient eux aussi devoir affronter des défis d'ordre commercial en raison d'une pandémie ou d'une autre crise de santé publique, qui pourrait se répercuter négativement sur leurs activités et leur capacité à payer les loyers en totalité et en temps opportun, ou même du tout. 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.

PERTES GÉNÉRALES NON ASSURÉES

Allied souscrit une assurance responsabilité civile générale, comprenant une protection contre les incendies, les inondations et la perte de loyers ainsi que des garanties annexes dont les modalités, les exclusions et les franchises sont les mêmes que celles qui s'appliquent généralement à des immeubles semblables. Il existe cependant certains types de risques, notamment ceux de nature catastrophique, comme les guerres ou la contamination environnementale, qui ne sont pas assurables ou qui ne peuvent être assurés à un coût économiquement viable. Allied sera assurée contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certaines exclusions, franchises et ententes d'autoassurance, et elle maintiendra cette assurance en vigueur tant qu'il sera économiquement avantageux de le faire. Si Allied devait subir une perte non assurée ou sous-assurée, elle pourrait perdre son placement dans un ou plusieurs de ses immeubles ainsi que les profits et les flux de trésorerie qu'elle prévoyait en tirer, mais elle continuerait d'être tenue de rembourser tout emprunt hypothécaire avec recours à l'égard de ces immeubles.

ABSENCE DE DROITS DES ACTIONNAIRES

Les porteurs de parts ne bénéficient pas de tous les droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société. Le 12 mai 2016, Allied a modifié la déclaration de fiducie afin d'y intégrer, en faveur des porteurs de parts, certains droits, recours et procédures conformes, dans la mesure du possible, à ceux dont jouissent les actionnaires d'une société en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, tel qu'il est décrit dans la circulaire d'information de la direction d'Allied datée du 11 avril 2016. Les droits conférés par la déclaration de fiducie sont attribués en tant que droits contractuels octroyés aux porteurs de parts (plutôt qu'à titre de droits prévus par la loi). À l'image des autres droits existants figurant dans la déclaration de fiducie d'Allied (notamment les dispositions en matière d'offre publique d'achat et de conflit d'intérêts), le fait que ces droits et recours et certaines procédures puissent être exercés en vertu d'un contrat représente une structure différente de celle des droits et recours ou procédures équivalents (y compris la procédure pour faire valoir de tels recours) offerts aux actionnaires d'une société, qui jouissent de ces droits et de ces recours ou encore de ces procédures en vertu des lois qui régissent la société, comme la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Par conséquent, il n'y a aucune certitude quant à la façon dont ces droits, recours ou procédures seront traités par les tribunaux dans un contexte hors entreprise ou quant à la façon dont un porteur de parts pourra faire valoir les droits et les recours prévus dans les modifications. En outre, la façon dont les tribunaux traiteront ces droits, recours et procédures sera à l'appréciation de chaque tribunal, et les tribunaux pourraient choisir de rejeter la compétence d'examiner les réclamations prévues dans les dispositions.

Les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi. De plus, Allied n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas enregistrée aux termes des lois sur les sociétés de fiducie et les sociétés de prêt et elle n'exerce pas les activités qu'exercerait une société de fiducie ou n'a pas l'intention d'exercer de telles activités.

RESPONSABILITÉ DES PORTEURS DE PARTS

Le 16 décembre 2004, la province de l'Ontario a adopté la *Loi sur la responsabilité des bénéficiaires d'une fiducie*. Cette loi prévoit que les bénéficiaires des fiducies de revenu établies en Ontario ne sont pas, à ce titre, responsables des actes, omissions, obligations ou engagements de la fiducie de revenu. Les porteurs de parts de la FPI pourront avoir recours à cette loi à l'égard des responsabilités survenant à compter du 16 décembre 2004. Cette loi n'a fait l'objet d'aucune interprétation par des tribunaux dans la province d'Ontario ou ailleurs.

PARTIE X — TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS

| 31 décembre 2024 Immeubles | Locaux pour bureaux SLB | Commerces de détail SLB | SLB totale | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
|---|--|--|-------------------|---|---|------------------------------------|-----------------------------|
| 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 % |
| College et Manning – 559 College ¹ | 24 627 | 2 634 | 27 261 | — | — | 27 261 | 100,0 % |
| College et Palmerston – 491 College ¹ | 8 863 | 3 717 | 12 580 | — | — | 12 580 | 100,0 % |
| The Castle – 135 Liberty | 55 593 | — | 55 593 | 11 111 | 44 482 | 80,0 % | |
| 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 | 3 493 | 13 979 | 80,0 % | |
| The Castle – 53 Fraser | 78 797 | — | 78 797 | 48 740 | 30 057 | 38,1 % | |
| The Castle – 8 Pardee | — | 2 681 | 2 681 | — | 2 681 | 100,0 % | |
| King West | 353 880 | 12 512 | 366 392 | 2,6 % | 63 344 | 303 048 | 82,7 % |
| 12 Brant | — | 11 936 | 11 936 | — | — | 11 936 | 100,0 % |
| 141 Bathurst | 10 101 | — | 10 101 | — | — | 10 101 | 100,0 % |
| 241 Spadina | 24 827 | 6 046 | 30 873 | 6 162 | 24 711 | 80,0 % | |
| 379 Adelaide W | 36 923 | 3 045 | 39 968 | — | 39 968 | 100,0 % | |
| 383 Adelaide W | 4 515 | — | 4 515 | — | 4 515 | 100,0 % | |
| 387 Adelaide W | 6 500 | — | 6 500 | 6 500 | — | — % | |
| 420 Wellington W | 31 339 | 3 030 | 34 369 | — | 34 369 | 100,0 % | |
| 425 Adelaide W | 70 863 | 3 809 | 74 672 | 917 | 73 755 | 98,8 % | |
| 425-439 King W | 66 486 | 23 214 | 89 700 | 6 599 | 83 101 | 92,6 % | |
| 432 Wellington W | — | 8 997 | 8 997 | — | 8 997 | 100,0 % | |
| 422-424 Wellington W | — | 15 316 | 15 316 | — | 15 316 | 100,0 % | |
| 441-443 King W | 6 377 | 2 904 | 9 281 | — | 9 281 | 100,0 % | |
| 445-455 King W | 31 523 | 16 304 | 47 827 | 15 648 | 32 179 | 67,3 % | |
| 460 King W | 10 144 | 4 285 | 14 429 | 5 523 | 8 906 | 61,7 % | |
| 461 King W | 38 716 | 35 833 | 74 549 | — | 74 549 | 100,0 % | |
| 468 King W | 55 154 | — | 55 154 | 18 768 | 36 386 | 66,0 % | |
| 469 King W ⁵ | 42 659 | 12 273 | 54 932 | 14 431 | 40 501 | 73,7 % | |
| 478 King W | — | 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 | 30 417 | 35 311 | 53,7 % | |
| 522 King W | 28 850 | 21 863 | 50 713 | 14 401 | 36 312 | 71,6 % | |
| 540 King W | — | 5 935 | 5 935 | — | 5 935 | 100,0 % | |
| 544 King W | 16 340 | — | 16 340 | — | 16 340 | 100,0 % | |
| 552-560 King W | 6 784 | 17 395 | 24 179 | — | 24 179 | 100,0 % | |
| 555 Richmond W | 296 048 | 1 850 | 297 898 | 48 042 | 249 856 | 83,9 % | |
| 579 Richmond W | 26 818 | — | 26 818 | — | 26 818 | 100,0 % | |

| 31 décembre 2024 | Locaux pour bureaux SLB | Commerces de détail SLB | SLB totale | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|
| Immeubles | | | | | | | |
| 64 Spadina | — | 5 297 | 5 297 | — | — | 5 297 | 100,0 % |
| 80-82 Spadina | 60 048 | 16 009 | 76 057 | — | — | 76 057 | 100,0 % |
| 96 Spadina | 77 913 | 8 240 | 86 153 | — | 19 556 | 66 597 | 77,3 % |
| King Portland Centre – 602-606 King W ¹ | 19 208 | 6 364 | 25 572 | — | — | 25 572 | 100,0 % |
| King Portland Centre – 620 King W ¹ | 127 658 | 9 170 | 136 828 | — | — | 136 828 | 100,0 % |
| King Portland Centre – 642 King W ¹ | 7 370 | 5 365 | 12 735 | 7 007 | 5 728 | 45,0 % | |
| The Well – 8 Spadina ^{1,5} | 403 907 | 5 935 | 409 842 | — | — | 409 842 | 100,0 % |
| The Well – 452 Front W ¹ | 64 245 | — | 64 245 | — | — | 64 245 | 100,0 % |
| The Well – 460 Front W ^{1,5} | 31 003 | — | 31 003 | — | — | 31 003 | 100,0 % |
| The Well – 482 Front W ¹ | 44 954 | — | 44 954 | — | — | 44 954 | 100,0 % |
| The Well – 486 Front W ^{1,5} | — | 126 964 | 126 964 | 2 008 | — | 124 956 | 98,4 % |
| The Well – Wellington Market ¹ | — | 11 858 | 11 858 | — | 1 850 | 10 008 | 84,4 % |
| King West Central | 1 703 742 | 419 536 | 2 123 278 | 14,8 % | 197 829 | 1 925 449 | 90,7 % |
| 117 et 119 John | — | 7 562 | 7 562 | — | — | 7 562 | 100,0 % |
| 19 Duncan | 149 230 | 3 570 | 152 800 | — | — | 152 800 | 100,0 % |
| 121 John | 2 591 | 855 | 3 446 | — | — | 3 446 | 100,0 % |
| 125 John | 2 171 | 798 | 2 969 | — | — | 2 969 | 100,0 % |
| 179 John | 70 897 | — | 70 897 | 3 782 | — | 67 115 | 94,7 % |
| 180 John | 45 631 | — | 45 631 | — | — | 45 631 | 100,0 % |
| 217 Richmond W | 31 200 | 21 670 | 52 870 | 2 898 | — | 49 972 | 94,5 % |
| 257 Adelaide W | 37 927 | — | 37 927 | 18 325 | — | 19 602 | 51,7 % |
| 312 Adelaide W | 66 781 | 1 227 | 68 008 | — | 2 294 | 65 714 | 96,6 % |
| 331-333 Adelaide W | 19 058 | 3 725 | 22 783 | — | — | 22 783 | 100,0 % |
| 358-360 Adelaide W | 50 786 | — | 50 786 | 28 911 | — | 21 875 | 43,1 % |
| 388 King W | 12 170 | 19 040 | 31 210 | — | 10 122 | 21 088 | 67,6 % |
| 82 Peter | 38 583 | 6 846 | 45 429 | — | 30 937 | 14 492 | 31,9 % |
| 99 Spadina | 51 141 | — | 51 141 | — | 13 387 | 37 754 | 73,8 % |
| QRC West – 134 Peter | 298 782 | 8 213 | 306 995 | — | 8 848 | 298 147 | 97,1 % |
| QRC West – 375-381 Queen W | 79 488 | 16 407 | 95 895 | — | — | 95 895 | 100,0 % |
| QRC West – 364 Richmond W | 37 696 | — | 37 696 | — | — | 37 696 | 100,0 % |
| Union Centre | 41 787 | — | 41 787 | — | 4 952 | 36 835 | 88,1 % |
| Quartier du divertissement | 1 035 919 | 89 913 | 1 125 832 | 7,9 % | 124 456 | 1 001 376 | 88,9 % |

| 31 décembre 2024 Immeubles | Locaux pour bureaux SLB | | | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
|-------------------------------|-------------------------|----------------|------------------|------------------------------|--|-------------------------|------------------|
| | Commerce de détail SLB | SLB totale | | | | | |
| 110 Yonge ² | 78 297 | 2 376 | 80 673 | | 13 107 | 67 566 | 83,8 % |
| 175 Bloor E ³ | 296 409 | 9 165 | 305 574 | | 92 314 | 213 260 | 69,8 % |
| 193 Yonge | 34 349 | 16 898 | 51 247 | | — | 51 247 | 100,0 % |
| 525 University | 199 115 | 9 469 | 208 584 | | 17 988 | 190 596 | 91,4 % |
| Centre-ville | 608 170 | 37 908 | 646 078 | 4,5 % | 123 409 | 522 669 | 80,9 % |
| 35-39 Front E | 34 818 | 13 822 | 48 640 | | — | 48 640 | 100,0 % |
| 36-40 Wellington E | 15 494 | 5 938 | 21 432 | | — | 21 432 | 100,0 % |
| 41-45 Front E | 20 353 | 14 239 | 34 592 | | — | 34 592 | 100,0 % |
| 45-55 Colborne | 30 621 | 13 288 | 43 909 | | 5 264 | 38 645 | 88,0 % |
| 47 Front E | 7 651 | 4 337 | 11 988 | | — | 11 988 | 100,0 % |
| 49 Front E | 9 482 | 10 435 | 19 917 | | — | 19 917 | 100,0 % |
| 50 Wellington E | 22 112 | 12 454 | 34 566 | | 8 579 | 25 987 | 75,2 % |
| 54 Esplanade | — | 9 038 | 9 038 | | — | 9 038 | 100,0 % |
| 56 Esplanade | 59 270 | 22 137 | 81 407 | | 26 581 | 54 826 | 67,3 % |
| 60 Adelaide E | 106 082 | 4 608 | 110 690 | | 8 720 | 101 970 | 92,1 % |
| 65 Front E | 14 452 | 5 999 | 20 451 | | 8 505 | 11 946 | 58,4 % |
| 70 Esplanade | 19 590 | 6 109 | 25 699 | | 7 517 | 18 182 | 70,7 % |
| St. Lawrence Market | 339 925 | 122 404 | 462 329 | 3,2 % | 65 166 | 397 163 | 85,9 % |
| 135-137 George | 2 399 | — | 2 399 | | — | 2 399 | 100,0 % |
| 133 George | 1 617 | — | 1 617 | | — | 1 617 | 100,0 % |
| 139-141 George | 2 190 | — | 2 190 | | 2 190 | — | — % |
| 204-214 King E | 115 086 | 13 837 | 128 923 | | 36 045 | 92 878 | 72,0 % |
| 230 Richmond E | 73 542 | — | 73 542 | | — | 73 542 | 100,0 % |
| 252-264 Adelaide E | 39 413 | 2 582 | 41 995 | | 7 535 | 34 460 | 82,1 % |
| 70 Richmond E | 28 463 | — | 28 463 | | 5 307 | 23 156 | 81,4 % |
| QRC East – 111 Queen E | 190 949 | 20 732 | 211 681 | | 11 581 | 200 100 | 94,5 % |
| Queen Richmond | 453 659 | 37 151 | 490 810 | 3,4 % | 62 658 | 428 152 | 87,2 % |
| Toronto | 4 495 295 | 719 424 | 5 214 719 | 36,4 % | 636 862 | 4 577 857 | 87,8 % |
| 195 Joseph | 26 462 | — | 26 462 | | — | 26 462 | 100,0 % |
| 20 Breithaupt ⁴ | 147 029 | — | 147 029 | | — | 147 029 | 100,0 % |
| 25 Breithaupt ⁴ | 46 845 | — | 46 845 | | — | 46 845 | 100,0 % |
| 51 Breithaupt ⁴ | 66 283 | — | 66 283 | | 1 547 | 64 736 | 97,7 % |
| 72 Victoria | 90 024 | — | 90 024 | | 2 330 | 87 694 | 97,4 % |
| The Tannery – 151 Charles W | 306 562 | 25 810 | 332 372 | | 135 204 | 197 168 | 59,3 % |
| Kitchener | 683 205 | 25 810 | 709 015 | 5,0 % | 139 081 | 569 934 | 80,4 % |
| Toronto et Kitchener | 5 178 500 | 745 234 | 5 923 734 | 41,4 % | 775 943 | 5 147 791 | 86,9 % |

| 31 décembre 2024 Immeubles | Locaux pour bureaux SLB | Commerces de détail SLB | SLB totale | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
|---|--|--|-------------------|---|---|------------------------------------|-----------------------------|
| 1001 boulevard Robert-Bourassa ⁵ | 686 157 | 9 742 | 695 899 | — | 695 899 | 100,0 % | |
| 1010 Sherbrooke O. | 328 982 | 1 665 | 330 647 | 40 503 | 290 144 | 87,8 % | |
| 400 Atlantic ⁵ | 58 406 | 5 795 | 64 201 | — | 64 201 | 100,0 % | |
| 425 Viger | 307 201 | 9 160 | 316 361 | — | 316 361 | 100,0 % | |
| 451-481 Sainte-Catherine O. | 21 044 | 9 983 | 31 027 | 8 823 | 22 204 | 71,6 % | |
| 5445 de Gaspé | 483 699 | 886 | 484 585 | — | 484 585 | 100,0 % | |
| 5455 de Gaspé | 466 853 | 22 562 | 489 415 | 30 365 | 459 050 | 93,8 % | |
| 5505 Saint-Laurent | 243 788 | 2 221 | 246 009 | 2 221 | 243 788 | 99,1 % | |
| 6300 Parc | 184 777 | 3 933 | 188 710 | 21 343 | 167 367 | 88,7 % | |
| La Cité – 645 Wellington | 128 693 | 7 421 | 136 114 | 6 117 | 129 997 | 95,5 % | |
| 700 Saint-Antoine | 107 320 | 17 957 | 125 277 | 17 500 | 107 777 | 86,0 % | |
| 700 Saint-Hubert | 143 849 | — | 143 849 | 43 906 | 99 943 | 69,5 % | |
| La Cité – 740 Saint-Maurice | 68 703 | — | 68 703 | — | 68 703 | 100,0 % | |
| 747 Square-Victoria ⁵ | 498 919 | 25 963 | 524 882 | 51 444 | 473 438 | 90,2 % | |
| La Cité – 111 boulevard Robert-Bourassa | 359 039 | 12 571 | 371 610 | 193 343 | 178 267 | 48,0 % | |
| La Cité – 50 Queen | 26 996 | — | 26 996 | 10 136 | 16 860 | 62,5 % | |
| La Cité – 700 Wellington | 135 232 | — | 135 232 | 20 912 | 114 320 | 84,5 % | |
| La Cité – 75 Queen | 253 311 | 2 513 | 255 824 | 75 008 | 180 816 | 70,7 % | |
| La Cité – 80 Queen | 69 247 | — | 69 247 | 2 312 | 66 935 | 96,7 % | |
| La Cité – 87 Prince | 99 089 | 1 040 | 100 129 | 4 345 | 95 784 | 95,7 % | |
| EI Pro Lofts – 644 Courcelle | 145 126 | 8 940 | 154 066 | 47 806 | 106 260 | 69,0 % | |
| 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 | 788 806 | 39 010 | 827 816 | 108 245 | 719 571 | 86,9 % | |
| Édifice RCA – 1001 Lenoir ⁵ | 137 645 | 1 519 | 139 164 | — | 139 164 | 100,0 % | |
| Montréal | 5 783 325 | 182 881 | 5 966 206 | 41,7 % | 684 329 | 5 281 877 | 88,5 % |
| 613 11th SW | — | 4 288 | 4 288 | — | 4 288 | 100,0 % | |
| 617 11th SW | 3 230 | 6 306 | 9 536 | 3 088 | 6 448 | 67,6 % | |
| Alberta Block – 805 1st SW | 9 094 | 22 037 | 31 131 | 3 163 | 27 968 | 89,8 % | |
| Alberta Hotel – 808 1st SW | 27 808 | 20 424 | 48 232 | 2 326 | 45 906 | 95,2 % | |
| Atrium on Eleventh – 625 11th SE | 34 390 | 1 373 | 35 763 | 4 204 | 31 559 | 88,2 % | |
| Biscuit Block – 438 11th SE | 51 298 | — | 51 298 | 5 988 | 45 310 | 88,3 % | |
| Burns Building – 237 8th SE | 67 360 | 7 423 | 74 783 | 25 805 | 48 978 | 65,5 % | |

| 31 décembre 2024 | Locaux pour bureaux SLB | Commerces de détail SLB | SLB totale | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | Superficie louée totale | Pourcentage loué |
|---|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|
| Immeubles | | | | | | | |
| Cooper Block – 809 10th SW | 35 256 | — | 35 256 | | 21 058 | 14 198 | 40,3 % |
| Customs House – 134 11th SE | 77 097 | — | 77 097 | | — | 77 097 | 100,0 % |
| Demcor Condo – 221 10th SE | 14 253 | — | 14 253 | | — | 14 253 | 100,0 % |
| Demcor Tower – 239 10th SE | 25 342 | — | 25 342 | | 9 346 | 15 996 | 63,1 % |
| Five Roses Building – 731-739 10th SW | — | 20 808 | 20 808 | | — | 20 808 | 100,0 % |
| Glenbow – 802 11th SW | — | 7 319 | 7 319 | | — | 7 319 | 100,0 % |
| Glenbow – 822 11th SW | 14 155 | 3 501 | 17 656 | | 3 501 | 14 155 | 80,2 % |
| Glenbow Annex – 816 11th SW | — | 9 021 | 9 021 | | — | 9 021 | 100,0 % |
| Glenbow Cornerblock – 838 11th SW | 10 998 | 11 212 | 22 210 | | 1 146 | 21 064 | 94,8 % |
| Glenbow Ellison – 812 11th SW | 13 344 | — | 13 344 | | — | 13 344 | 100,0 % |
| Leeson Lineham Building – 209 8th SW | 27 821 | 5 420 | 33 241 | | 5 411 | 27 830 | 83,7 % |
| LocalMotive – 1240 20th SE | 57 536 | — | 57 536 | | — | 57 536 | 100,0 % |
| Odd Fellows – 100 6th SW | 33 487 | — | 33 487 | | — | 33 487 | 100,0 % |
| Pilkington Building – 402 11th SE | 40 018 | — | 40 018 | | — | 40 018 | 100,0 % |
| Roberts Block – 603-605 11th SW | 23 618 | 27 499 | 51 117 | | 11 922 | 39 195 | 76,7 % |
| Sherwin Block – 738 11th SW | 18 319 | 8 176 | 26 495 | | — | 26 495 | 100,0 % |
| Telephone Building – 119 6th SW | 63 064 | — | 63 064 | | 46 205 | 16 859 | 26,7 % |
| Theatre Grand – 608 1st Street SW | — | 34 100 | 34 100 | | — | 34 100 | 100,0 % |
| The Lougheed Building – 604 1st Street SW | 87 778 | — | 87 778 | | 74 284 | 13 494 | 15,4 % |
| Vintage Towers – 322-326 11th SW | 188 620 | 23 717 | 212 337 | | 5 062 | 207 275 | 97,6 % |
| Woodstone Building – 1207-1215 13th SE | 32 428 | — | 32 428 | | — | 32 428 | 100,0 % |
| Young Block – 129 8th SW | 4 841 | 2 164 | 7 005 | | 2 414 | 4 591 | 65,5 % |
| Calgary | 961 155 | 214 788 | 1 175 943 | 8,2 % | 224 923 | 951 020 | 80,9 % |
| 1040 Hamilton | 36 278 | 9 162 | 45 440 | | 1 215 | 44 225 | 97,3 % |
| 1050 Homer | 38 302 | 4 797 | 43 099 | | — | 43 099 | 100,0 % |
| 1185 West Georgia | 161 676 | 4 869 | 166 545 | | 44 474 | 122 071 | 73,3 % |
| 1286 Homer | 21 004 | 4 609 | 25 613 | | 10 531 | 15 082 | 58,9 % |
| 1508 West Broadway | 81 809 | 64 271 | 146 080 | | 2 376 | 143 704 | 98,4 % |
| 151-155 West Hastings | 38 512 | — | 38 512 | | — | 38 512 | 100,0 % |

| 31 décembre 2024 Immeubles | Locaux pour bureaux SLB | | | Pourcentage de la SLB totale | Superficie inoccupée et non louée totale | | Pourcentage loué |
|---|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------------------|--|-------------------|------------------|
| | Commerce de détail SLB | SLB totale | Superficie louée totale | | | | |
| 2233 Columbia | 21 591 | 6 852 | 28 443 | — | 28 443 | 100,0 % | |
| 375 Water ⁵ | 98 303 | 24 114 | 122 417 | — | 122 417 | 100,0 % | |
| 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 | 62 238 | 12 646 | 74 884 | 9 874 | 65 010 | 86,8 % | |
| Sun Tower – 128 West Pender | 76 392 | 1 693 | 78 085 | 20 810 | 57 275 | 73,3 % | |
| 400 West Georgia | 340 846 | 6 546 | 347 392 | 63 772 | 283 620 | 81,6 % | |
| Vancouver | 1 089 573 | 161 317 | 1 250 890 | 8,7 % | 153 052 | 1 097 838 | 87,8 % |
| Total du portefeuille d'immeubles locatifs | 13 012 553 | 1 304 220 | 14 316 773 | 100,0 % | 1 838 247 | 12 478 526 | 87,2 % |

Veuillez noter que le tableau ci-dessus ne comprend pas les immeubles résidentiels auxiliaires, qui totalisent 12 immeubles et sont néanmoins compris dans le nombre d'immeubles. Le tableau ci-dessus exclut également les immeubles en voie d'aménagement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente. Dans le cas des partenariats, l'information présentée dans le tableau ci-dessus se rapporte au pourcentage de participation d'Allied.

1. Partenariat entre RioCan et Allied
2. Partenariat entre Sutter Hill et Allied
3. Partenariat entre OPTrust et Allied
4. Partenariat entre Perimeter et Allied
5. Une partie de l'immeuble est en cours d'aménagement. Seule la portion de la SLB comprise dans le portefeuille d'immeubles locatifs est incluse dans le tableau des biens immobiliers.

UNITÉS D'HABITATION

| Immeuble | Locaux en voie d'aménagement | Locaux dans le portefeuille d'immeubles locatifs | | Nombre total de locaux | % loué au 31 décembre 2024 | % loué au 31 décembre 2023 |
|--|------------------------------|--|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Locaux en voie d'aménagement | Nombre total de locaux | | | |
| TELUS Sky (Calgary House) ¹ | — | 326 | 326 | 91,8 % | 79,8 % | |
| 19 Duncan (Toronto House) ² | 218 | 246 | 464 | 15,7 % | — % | |
| | 218 | 572 | 790 | | | |

1. Nombre de locaux selon une participation à 100 %.
2. Sur les 246 locaux du portefeuille d'immeubles locatifs, 95 locaux sont prêts à être loués, et de ce nombre, 35 locaux sont loués.

| Immeubles en voie d'aménagement | SLB estimative à l'achèvement (en pieds carrés) |
|--|--|
| The Well, Toronto ^{1, 2} | 744 000 |
| 400 Atlantic, Montréal ² | 27 443 |
| Boardwalk-Reillon Building, Edmonton | 294 710 |
| 185 Spadina, Toronto | 55 213 |
| 342 Water, Vancouver | 21 640 |
| 375 Water, Vancouver ² | 54 681 |
| 19 Duncan, Toronto ^{1, 2, 3} | 440 800 |
| 1001 boulevard Robert-Bourassa, Montréal ² | 296 493 |
| Édifice RCA, Montréal ² | 205 456 |
| KING Toronto, Toronto ^{1, 4} | 100 000 |
| 108 East 5th Avenue, Vancouver ¹ | 102 000 |
| 3575 Saint-Laurent, Montréal | 184 453 |
| 365 Railway, Vancouver | 60 000 |
| Kipling Square, Calgary | 48 502 |
| 469 King St W, Toronto ² | 18 485 |
| 747 Square-Victoria, Montréal ² | 45 735 |
| Total du portefeuille des immeubles en voie d'aménagement | 2 699 611 |

1. Ces immeubles sont détenus en copropriété et pris en compte dans le tableau ci-dessus selon le pourcentage de participation d'Allied.
2. La SLB représente la partie en cours d'aménagement. The Well et 19 Duncan, qui sont des nouveaux aménagements, constituent des exceptions. Par conséquent, la SLB de ces immeubles inclut la partie en cours d'aménagement et la portion comprise dans le portefeuille d'immeubles locatifs.
3. Le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, Allied a acquis des participations indivises additionnelles de 45 % et de 5 %, respectivement, dans le 19 Duncan, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied dans cet immeuble.
4. 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.

| Stationnements auxiliaires | Nombre de places |
|---|-------------------------|
| 305 Joseph, Kitchener ¹ | 354 |
| 15 Brant, Toronto | 208 |
| 78 Spadina, Toronto | 39 |
| 7-9 Morrison, Toronto | 25 |
| 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 |
| Total des espaces de stationnement | 1 194 |

1. Partenariat entre Perimeter et Allied, pris en compte dans le tableau ci-dessus selon la participation de 50 % d'Allied.

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
POUR LES EXERCICES CLOS LES
31 DÉCEMBRE 2024 ET 2023**

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 IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board 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.

Cecilia C. Williams, CPA, CA
Présidente et chef de la direction

Nanthini Mahalingam, CPA
Vice-présidente principale et chef des finances

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts et au conseil des fiduciaires
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 2024 et 2023, et les états consolidés du résultat net et du résultat global et 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 les informations significatives sur les 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 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

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 2024. 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 et des immeubles de placement détenus en vue de la vente : se reporter aux notes 2d), 3 et 5 des états financiers

Description de la question clé de l'audit

Les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente (collectivement, les « immeubles de placement ») sont comptabilisés selon le modèle 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 comprennent les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux, ainsi que les hypothèses sur les flux de trésorerie anticipés relatives aux taux d'occupation et aux taux de location.

Même s'il est nécessaire de formuler plusieurs 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 présentant le degré de subjectivité le plus élevé 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 anticipés. 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; nous avons notamment dû faire appel à des spécialistes en juste valeur.

Traitemennt 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 anticipés utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont notamment inclus les aspects suivants :

- évaluation du caractère raisonnable des prévisions établies par la direction au sujet des taux de location anticipés, en prenant en considération les contrats de location existants, les contrats de location récemment conclus sur le marché et les sondages portant sur le marché;
- 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 anticipés, 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 ni n'exprimerons 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 serons 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 Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB, 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 influer 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'entièvre 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 Craig Irwin.

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

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

Toronto (ontario)
Le 4 février 2025

Allied properties real estate investment trust

Bilans consolidés

Aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens)

| | Notes | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| Actif | | | |
| Actifs non courants | | | |
| Immeubles de placement | 5 | 9 448 363 \$ | 9 387 032 \$ |
| Stocks de propriétés résidentielles | 7 | 221 004 | 209 783 |
| Participation dans une coentreprise | 8 | — | 8 866 |
| Prêts et effets à recevoir | 9 | 191 045 | 321 371 |
| Autres actifs | 10 | 36 642 | 48 528 |
| | | 9 897 054 \$ | 9 975 580 \$ |
| Actifs courants | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 21 | 73 918 | 211 069 |
| Prêt à une coentreprise | 8 | — | 93 291 |
| Prêts et effets à recevoir | 9 | 235 532 | 188 382 |
| Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts | 11 | 137 645 | 140 963 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5 | 259 830 | — |
| | | 706 925 \$ | 633 705 \$ |
| Total de l'actif | | 10 603 979 \$ | 10 609 285 \$ |
| Passif | | | |
| Passifs non courants | | | |
| Dette | 12 | 3 418 246 \$ | 3 510 366 \$ |
| Obligations locatives | 13 | 8 384 | 50 639 |
| Autres passifs | 14 | 52 297 | 48 784 |
| | | 3 478 927 \$ | 3 609 789 \$ |
| Passifs courants | | | |
| Parts de société en commandite échangeables | 17 | 202 527 | 238 309 |
| Dette | 12 | 985 129 | 149 245 |
| Créditeurs et autres passifs | 14 | 367 731 | 476 863 |
| Obligation locative détenue en vue de la vente | 13 | 7 021 | — |
| | | 1 562 408 \$ | 864 417 \$ |
| Total du passif | | 5 041 335 \$ | 4 474 206 \$ |
| Capitaux propres | | | |
| Avoir des porteurs de parts | 16 | 5 562 644 \$ | 6 135 079 \$ |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 16 | — | — |
| Total des capitaux propres | | 5 562 644 \$ | 6 135 079 \$ |
| Total du passif et des capitaux propres | | 10 603 979 \$ | 10 609 285 \$ |

Engagements et éventualités (note 27)

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

Michael R. Emory
Fiduciaire

Stephen L. Sender
Fiduciaire

Allied properties real estate investment trust
États consolidés du résultat net et du résultat global
Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

| (en milliers de dollars canadiens) | Notes | Exercices clos les | |
|--|----------|---------------------|---------------------|
| | | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Revenus locatifs | 19, 23 | 592 040 \$ | 563 980 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | 23 | (263 566) | (246 949) |
| Résultat d'exploitation | | 328 474 \$ | 317 031 \$ |
| Produits d'intérêts | | 45 069 | 53 605 |
| Charges d'intérêts | 12f) | (116 467) | (107 073) |
| Frais généraux et administratifs | 20, 26c) | (24 333) | (23 577) |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | | (134) | (538) |
| Amortissement d'autres actifs | 10 | (1 538) | (1 499) |
| Coûts de transaction | 4 | (1 722) | (167) |
| Bénéfice net (perte nette) de la coentreprise | 8 | 1 842 | (15 622) |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5, 6 | (557 569) | (772 652) |
| Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | 17, 26c) | 35 782 | 28 696 |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | 26e) | (13 675) | (8 535) |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | 7 | (38 259) | (15 376) |
| Perte nette et perte globale liée aux activités poursuivies | | (342 530) \$ | (545 707) \$ |
| Bénéfice net et bénéfice global lié aux activités abandonnées | 6 | — \$ | 124 991 \$ |
| Perte nette et perte globale | | (342 530) \$ | (420 716) \$ |
| Perte nette et perte globale attribuable aux éléments suivants : | | | |
| Avoir des porteurs de parts | | (342 530) \$ | (425 713) \$ |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | — | 4 997 |
| | | (342 530) \$ | (420 716) \$ |

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 2024 et 2023

| (en milliers de dollars canadiens) | Notes | Parts | Attribuables aux porteurs de parts | | | Attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | | | Avoir des porteurs de parts de société en commandite échangeables | Total des capitaux propres |
|---|----------|--------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|------------|---|----------------------------|
| | | | Bénéfices non distribués | Surplus d'apport | Avoir des porteurs de parts | Parts de société en commandite échangeables | Bénéfices non distribués (déficit) | | | |
| Solde au 1 ^{er} janvier 2023 | 16 | 3 909 378 \$ | 2 636 944 \$ | 34 844 \$ | 6 581 166 \$ | 550 660 \$ | (8 988) \$ | 541 672 \$ | 7 122 838 \$ | |
| (Perte nette) bénéfice net et (perte globale) bénéfice global | | — | (425 713) | — | (425 713) | — | 4 997 | 4 997 | (420 716) | |
| Distributions | 16 | — | (291 740) | — | (291 740) | — | (8 857) | (8 857) | (300 597) | |
| Distribution de parts | 16 | 639 780 | (639 780) | — | — | — | — | — | — | — |
| Surplus d'apport – régime d'options sur parts | 18a) | — | — | 389 | 389 | — | — | — | — | 389 |
| Régime de parts restreintes (réduction faite des déchéances) | 16, 18b) | (2 250) | — | 2 420 | 170 | — | — | — | — | 170 |
| Reclassement des parts de société en commandite échangeables | 21) | — | 270 807 | — | 270 807 | (550 660) | 12 848 | (537 812) | (267 005) | |
| Solde au 31 décembre 2023 | | 4 546 908 \$ | 1 550 518 \$ | 37 653 \$ | 6 135 079 \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | 6 135 079 \$ |

| | Notes | Parts | Attribuables aux porteurs de parts | | | Attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | | | Avoir des porteurs de parts de société en commandite échangeables | Total des capitaux propres |
|--|----------|--------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------|--|--------------------------|------|---|----------------------------|
| | | | Bénéfices non distribués | Surplus d'apport | Avoir des porteurs de parts | Parts de société en commandite échangeables | Bénéfices non distribués | | | |
| Solde au 1 ^{er} janvier 2024 | 16 | 4 546 908 \$ | 1 550 518 \$ | 37 653 \$ | 6 135 079 \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | 6 135 079 \$ |
| Perte nette et perte globale | | — | (342 530) | — | (342 530) | — | — | — | — | (342 530) |
| Distributions | 16 | — | (230 321) | — | (230 321) | — | — | — | — | (230 321) |
| Surplus d'apport – régime d'options sur parts | 18a) | — | — | 104 | 104 | — | — | — | — | 104 |
| Régime de parts restreintes (réduction faite des déchéances) | 16, 18b) | (1 712) | — | 2 024 | 312 | — | — | — | — | 312 |
| Solde au 31 décembre 2024 | | 4 545 196 \$ | 977 667 \$ | 39 781 \$ | 5 562 644 \$ | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | 5 562 644 \$ |

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 2024 et 2023

| (en milliers de dollars canadiens) | Notes | Exercices clos les | |
|--|------------------|--------------------|---------------------|
| | | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Activités d'exploitation | | | |
| Résultat net de l'exercice | | (342 530) \$ | (420 716) \$ |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | 5 | 557 569 | 663 803 |
| Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | 17, 26c) | (35 782) | (28 696) |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | 26e) | 13 675 | 8 535 |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | 7 | 38 259 | 15 376 |
| Charges d'intérêts (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif) | 12f) | 116 467 | 111 506 |
| Intérêts payés (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif) | 5, 7, 13, 17, 21 | (110 271) | (97 379) |
| Produits d'intérêts | | (45 069) | (53 605) |
| Intérêts reçus | | 28 615 | 41 201 |
| (Bénéfice net) perte nette de la coentreprise | 8 | (1 842) | 15 622 |
| Amortissement d'autres actifs | 10 | 1 538 | 1 499 |
| Amortissement des allocations pour améliorations locatives | 5 | 36 975 | 31 456 |
| Amortissement des loyers constants | 5 | (7 410) | (9 579) |
| Amortissement des (primes) escomptes sur la dette | 12f) | (231) | 3 976 |
| Amortissement des coûts de financement nets | 12f) | 3 547 | 2 865 |
| Charge au titre de la rémunération fondée sur des parts | 18, 26c) | 5 283 | 4 137 |
| Règlement du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts | 18c) | (2 264) | (127) |
| Entrées dans les stocks de propriétés résidentielles | 7 | (49 480) | (37 887) |
| Variation des autres éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation | 9, 11, 14, 21 | (59 212) | 68 899 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation | | 147 837 \$ | 320 886 \$ |
| Activités de financement | | | |
| Produit découlant de nouveaux emprunts hypothécaires | 12a) | 393 000 | 15 034 |
| Remboursement d'emprunts hypothécaires | 12a) | (49 332) | (15 347) |
| Produit découlant des débentures non garanties de premier rang (déduction faite des coûts de financement) | 12d) | 248 742 | — |
| Paiements de capital liés aux obligations locatives | 13 | (277) | (212) |
| Distributions versées aux porteurs de parts | 16 | (291 740) | (229 783) |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) | 16, 18b) | (1 712) | (2 250) |
| Remboursement de billets | 12c) | — | (200 000) |
| Produit provenant de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie | 12c) | 465 000 | 310 000 |
| Remboursement de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie | 12c) | (465 000) | (750 000) |
| Produit provenant d'emprunts à la construction | 12b) | 52 723 | 83 288 |
| Remboursement d'un emprunt à la construction | 12b) | (250 964) | — |
| Coûts de financement | 12a), d), e) | (3 963) | (1 390) |
| Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement | | 96 477 \$ | (790 660) \$ |

| (en milliers de dollars canadiens) | Notes | Exercices clos les | |
|--|----------|---------------------|-------------------|
| | | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Activités d'investissement | | | |
| Acquisition d'immeubles de placement | 4, 21 | (50 338) | — |
| Entrées d'immeubles de placement (y compris les intérêts inscrits à l'actif) | 5, 12f) | (272 955) | (438 957) |
| Produit net de la cession d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente | 4 | 144 366 | 1 277 055 |
| Distributions nettes liées aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 8 | 10 708 | 2 597 |
| Prêts à des tiers | 9a), 21 | (105 032) | (70 398) |
| Prêts à une coentreprise remboursés | 8 | 14 981 | — |
| Effets à recevoir (avancés) remboursés | 9b) | (1 929) | 24 |
| Avances au titre d'un effet à recevoir d'un porteur de parts de société en commandite échangeables | 12f), 17 | (26 925) | (21 207) |
| Entrées de matériel et d'autres actifs | 10 | (958) | (1 836) |
| Commissions de location | 5 | (20 136) | (16 580) |
| Allocations pour améliorations locatives | 5 | (73 247) | (70 845) |
| Flux de trésorerie (affectés aux) provenant des activités d'investissement | | (381 465) \$ | 659 853 \$ |
| (Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | | (137 151) | 190 079 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice | | 211 069 | 20 990 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice | | 73 918 \$ | 211 069 \$ |

(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

(137 151)

190 079

Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice

211 069

20 990

Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice

73 918 \$

211 069 \$

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie (note 21).

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 2024 et 2023

(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 variable 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 12 juin 2023. 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 (les « parts ») sont négociées à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole AP.UN.

Les filiales d'Allied comprennent Allied Properties Management Trust, Allied Properties Management Limited Partnership, Allied Properties Management GP Limited, Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (la « société en commandite ») et Allied Properties Exchangeable GP Inc. (le « commandité »). Le 31 mars 2022, Allied a acquis un portefeuille de six immeubles auprès de Choice Properties Real Estate Investment Trust (« Choice Properties »). L'acquisition a été réglée en partie au moyen de l'émission de 11 809 145 parts de société en commandite échangeables de catégorie B de la société en commandite (les « parts de société en commandite échangeables »). Allied détient 100 % des actions du commandité et 100 % des parts de société en commandite de catégorie A de la société en commandite.

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. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens.

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés d'Allied pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 sont préparés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (les « Normes IFRS de comptabilité »). 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 de comptabilité 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 2024 et 2023 a été approuvée et autorisée par le conseil des fiduciaires (le « Conseil ») le 4 février 2025.

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 2d) et à la note 5;
- les immeubles de placement détenus en vue de la vente et l'obligation locative détenue en vue de la vente décrits à la note 2s);
- les parts de société en commandite échangeables, qui sont échangeables contre des parts au gré du porteur, décrites à la note 17;
- les swaps de taux d'intérêt décrits à la note 2i);
- le swap de rendement total décrit à la note 2i);
- le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts décrit à la note 18c).

Les 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 présents états financiers consolidés 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. Par conséquent, il pourrait y avoir des écarts entre ces estimations et les résultats réels. Les présents 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 et aux immeubles de placement détenus en vue de la vente, à la perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles, aux contrats dérivés sur taux d'intérêt, au passif au titre de la rémunération fondée sur des parts 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.

Au moment de la cession d'un immeuble, Allied comptabilise toutes les charges directement attribuables non remboursables à titre de charge dans les états consolidés du résultat et du résultat global. Les charges directement attribuables comprennent les coûts de transaction comme les coûts de vérification diligente, les frais d'évaluation, les charges environnementales, les frais juridiques 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 détermination de la juste valeur par Allied est soutenue par des évaluations préparées par un évaluateur national tiers qualifié 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 les 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 frais d'exploitation, 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 2g), 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 les états consolidés 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 les bilans consolidés 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.

Lorsque 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 fidéicommis 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 inscrits à l'actif. L'inscription à l'actif 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 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. Lorsque des emprunts sont associés à des projets de revitalisation spécifiques, le montant inscrit à l'actif représente le coût brut engagé sur ces emprunts. L'inscription à l'actif 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, règle générale, est de trois à sept ans pour le matériel informatique et de bureau et varie en fonction de l'immeuble pour les biens occupés par leur propriétaire. 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 de six 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 :

| ACTIF/PASSIF | CLASSEMENT/ÉVALUATION |
|--|------------------------------|
| Prêts et effets à recevoir | Coût amorti |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | Coût amorti |
| Débiteurs | Coût amorti |
| Parts de société en commandite échangeables | Juste valeur |
| Dette | Coût amorti |
| Créditeurs et autres passifs | Coût amorti |
| Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts | Juste valeur |
| Swaps de taux d'intérêt | Juste valeur |
| Swap de rendement total | 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 créateurs 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 les bilans consolidés.

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 évalués au coût amorti ou 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 financiers, mis à part les actifs comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés comme faisant partie intégrante de la valeur comptable de l'actif 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 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.

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 variable, aux emprunts à terme non garantis et aux emprunts à la construction. 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.

Allied a conclu un swap sur rendement total réglé en trésorerie pour gérer l'exposition des flux de trésorerie associée aux régimes de rémunération fondée sur des parts. Le swap sur rendement total est comptabilisé à la juste valeur et présenté à titre d'actif lorsque sa juste valeur est positive, et à titre de passif lorsque sa juste valeur est négative. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur du swap sur rendement total, de même que les charges d'intérêts courues et les distributions gagnées au titre du swap sur rendement total, sont comptabilisés dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Allied évalue ses parts de société en commandite échangeables à la juste valeur par le biais du résultat net [note 2]).

Allied mesure sa dette, ses obligations au titre de contrats de location-financement et ses créateurs 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 inscrites à l'actif pour les immeubles admissibles en voie d'aménagement, les immeubles locatifs ou les stocks de propriétés résidentielles.

j) Capitaux propres

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) Parts

Les parts 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.

Depuis la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023, les parts d'Allied sont rachetables au gré du porteur, conformément à la déclaration de fiducie. Par conséquent, elles sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur conformément à IAS 32 *Instruments financiers : présentation* (« IAS 32 »). Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés à titre de passifs financiers, sauf si certaines conditions sont respectées conformément à IAS 32. Dans ce cas, les instruments remboursables au gré du porteur peuvent être présentés dans les capitaux propres.

Les caractéristiques des parts respectent les conditions d'exemption établies par IAS 32; elles sont, par conséquent, présentées dans les capitaux propres dans les états financiers consolidés.

I) Parts de société en commandite échangeables

Les parts de société en commandite échangeables peuvent être échangées contre des parts, à raison de une pour une, au gré du porteur. Les parts de société en commandite échangeables donnent droit à des distributions de la société en commandite d'un montant égal aux distributions déclarées par Allied sur les parts. Les parts de société en commandite échangeables permettent au porteur de tirer parti des avantages économiques d'Allied et d'une exposition au rendement sous-jacent de celle-ci et, par conséquent, à la variabilité des distributions d'Allied, de façon indirecte, tandis que les porteurs de parts d'Allied tirent parti des avantages économiques d'Allied et de l'exposition à celle-ci de façon directe par l'intermédiaire de la participation directe dans Allied. Avant la conversion d'Allied en fiducie à capital variable, les parts de société en commandite échangeables étaient présentées dans les participations ne donnant pas le contrôle dans les bilans consolidés. De plus, le bénéfice net et les autres éléments de bénéfice global étaient attribuables aux porteurs de parts et aux participations ne donnant pas le contrôle, le montant attribué à ces dernières correspondant au montant affecté à la société en commandite aux fins de l'impôt sur le résultat.

À la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023, les parts de société en commandite échangeables ont été reclassées dans les passifs financiers dans les bilans consolidés, puisqu'elles peuvent être échangées contre des parts, qui sont des instruments remboursables au gré du porteur. Allied a comptabilisé en capitaux propres la différence entre la valeur comptable de l'instrument de capitaux propres et la juste valeur des passifs financiers à la date du reclassement. À la suite de la conversion, à la fin de chaque période, les parts de société en commandite échangeables sont évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur des parts de société en commandite échangeables est déterminée en fonction du cours du marché des parts, puisque les parts de société en commandite échangeables peuvent être échangées contre des parts au gré du porteur.

Les distributions à verser aux porteurs des parts de société en commandite échangeables sont incluses au poste Créditeurs et autres passifs lorsqu'elles ont été approuvées et déclarées avant la date de clôture mais n'ont pas encore été versées. Avant la conversion d'Allied en fiducie à capital variable, les distributions versées sur les parts de société en commandite échangeables étaient portées en réduction des capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. À la suite de la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023, les distributions versées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

m) 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.

n) 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 révise 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 18 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 une période déterminée. 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.

o) Régimes de rémunération fondée sur des parts réglée en trésorerie

En vertu du régime de parts de fiducie restreintes et de parts de fiducie liées au rendement (le « régime de parts de fiducie »), des parts de fiducie liées au rendement et/ou des parts de fiducie restreintes (collectivement, les « parts de fiducie en vertu du régime ») sont attribuées, lesquelles donnent à certains employés clés le droit de recevoir un montant équivalent à la juste valeur des parts du régime en trésorerie à titre de paiement forfaitaire à la fin de la période d'acquisition des droits applicable, qui est habituellement de trois ans. Le régime de parts de fiducie prévoit l'accumulation de parts de fiducie en vertu du régime supplémentaires sous forme d'équivalents de distributions au cours de la période d'acquisition des droits.

Les parts de fiducie en vertu du régime sont comptabilisées en charges dans les frais généraux et administratifs, de façon linéaire sur la période au cours de laquelle les employés rendent des services, et un montant correspondant est comptabilisé dans les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts. Les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts sont évalués en fonction de la valeur de marché des parts sous-jacentes. Au cours des périodes où les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts sont en cours, les passifs sont ajustés pour tenir compte des variations de la valeur de marché des parts sous-jacentes, et ces ajustements positifs ou négatifs sont comptabilisés dans les frais généraux et administratifs de la période au cours de laquelle ils surviennent. En ce qui a trait aux passifs au titre des parts de fiducie liées au rendement, les conditions de performance de marché sont également prises en compte et les passifs au titre des parts de fiducie liées au rendement sont ajustés en conséquence. Lors de la déchéance des parts de fiducie en vertu du régime par un employé, une reprise du passif représentant la charge cumulative comptabilisée à ce jour est comptabilisée.

p) 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.

q) 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, 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 liés aux stocks de propriétés résidentielles sont comptabilisés en vertu d'IAS 23 *Coûts d'emprunt*.

r) 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 2d]). 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.

| Type de contrat de location | Classement comme actif au titre du droit d'utilisation | Classement comme passif au titre du droit d'utilisation |
|---|--|---|
| 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. 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.

s) Actifs et passifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs non courants et les groupes d'actifs et de passifs qui comprennent des groupes destinés à être cédés sont présentés à titre d'actifs détenus en vue de la vente dans les bilans consolidés si l'actif ou le groupe destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et que la vente est hautement probable. Une vente est hautement probable si la direction s'est engagée à l'égard d'un plan de vente de l'actif, si l'actif non courant ou le groupe destiné à être cédé est activement commercialisé en vue de la vente à un prix qui est raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle, s'il est attendu que la vente sera conclue dans l'année suivant le classement et s'il est improbable que des changements importants soient apportés au plan ou que celui-ci soit retiré. Les actifs non courants et les groupes destinés à être cédés détenus en vue de la vente qui ne sont pas des immeubles de placement sont comptabilisés au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente dans les bilans consolidés. Autrement, les actifs non courants et les groupes destinés à être cédés détenus en vue

de la vente sont comptabilisés à la juste valeur. Tout profit ou perte découlant d'un changement de la base d'évaluation à la suite d'un reclassement est comptabilisé en résultat net au moment du reclassement. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont comptabilisés à la juste valeur, mesurée conformément à IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*.

Si une composante dont l'entité s'est séparée représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, ou qu'elle est classée comme détenue en vue de la vente et fait partie d'un plan unique et coordonné pour se départir d'une telle ligne d'activité ou région, les résultats d'exploitation et profit ou perte au reclassement ou à la cession connexes sont présentés séparément à titre d'activités abandonnées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Les actifs non courants et les groupes d'actifs et de passifs qui comprennent des groupes destinés à être cédés classés comme détenus en vue de la vente des périodes antérieures ne sont pas révisés dans les bilans consolidés pour refléter le classement de la dernière période considérée. Toutefois, les produits, charges, profit ou perte lié à la juste valeur et toute autre composante du résultat net et du résultat global lié aux activités abandonnées de la période comparative dans les états consolidés du résultat net et du résultat global sont révisés.

t) Normes comptables en vigueur au cours de l'exercice

En janvier 2020, l'International Accounting Standards Board (l'*« IASB »*) a publié une modification à IAS 1 *Présentation des états financiers* afin de clarifier ses exigences pour la présentation des passifs dans l'état de la situation financière. La modification de portée limitée touche uniquement la présentation des passifs dans l'état de la situation financière, et non le montant ou le moment de leur comptabilisation. La modification clarifie que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants doit être fonction des droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et précise que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement d'un passif. Elle établit également la définition de « règlement » pour préciser que, par règlement, on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres et d'autres actifs ou de services. Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié *Passifs non courants assortis de clauses restrictives* (modifications d'IAS 1). Ces modifications précisent que les clauses restrictives que l'entité doit respecter après la date de clôture n'ont pas d'incidence sur le classement d'une dette en tant que passif courant ou non courant à la date de clôture. Les modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Allied a adopté les modifications d'IAS 1 et elles n'ont eu aucune incidence significative sur ses informations financières à fournir.

u) Normes comptables publiées mais non encore entrées en vigueur

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18 *États financiers : Présentation et informations à fournir*, qui établit les exigences générales en matière de présentation et d'informations à fournir dans les états financiers. La nouvelle norme remplacera IAS 1. Bien qu'une grande partie de la substance d'IAS 1 sera maintenue dans la nouvelle norme, celle-ci comportera les nouveautés suivantes :

- Les entités seront tenues de présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie.
- La norme exige la présentation et le rapprochement, dans une même note des états financiers, des mesures de performance définies par la direction qui sont utilisées ailleurs que dans les états financiers.
- La norme rehausse les exigences relatives au regroupement et à la ventilation des montants des états financiers.

La nouvelle norme est en vigueur pour les périodes de présentation de l'information financière annuelle ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2027. L'adoption anticipée est permise. Allied évalue à l'heure actuelle l'incidence de la nouvelle norme.

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 informations significatives sur les 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, 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 ou pourraient ne pas se révéler exactes au bout du compte.

Stocks de propriétés résidentielles

Principales sources d'estimation – La valeur comptable des stocks de propriétés résidentielles et l'évaluation de la dépréciation des stocks de propriétés résidentielles sont déterminées en calculant le produit brut estimé de la vente diminué des coûts estimés pour réaliser la vente. Se reporter à la note 7 pour en savoir davantage.

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.

4. Acquisitions et cessions

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a conclu les acquisitions d'immeubles suivantes :

| Immeuble | Date d'acquisition | Type d'immeuble | Immeuble de placement | Participation acquise |
|--|----------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 400 West Georgia, Vancouver ¹ | 1 ^{er} avril 2024 | Locaux pour bureaux, commerces de détail | 357 525 \$ | 90 % |
| 19 Duncan, Toronto ² | 1 ^{er} avril 2024 | Locaux pour bureaux, habitation, commerces de détail | 248 382 | 45 % |
| TELUS Sky (composante espaces résidentiels), Calgary ^{1, 3} | 19 décembre 2024 | Habitation | 78 390 | 50 % |
| 400 West Georgia, Vancouver ¹ | 20 décembre 2024 | Locaux pour bureaux, commerces de détail | 37 436 | 10 % |
| 19 Duncan, Toronto ² | 20 décembre 2024 | Locaux pour bureaux, habitation, commerces de détail | 23 122 | 5 % |
| | | | 744 855 \$ | |

- Allied a acquis une participation de 90 % dans le 400 West Georgia le 1^{er} avril 2024 et une participation additionnelle de 10 % le 20 décembre 2024, ce qui a porté le total de la participation d'Allied dans le 400 West Georgia à 100 %.
- 19 Duncan s'appelait auparavant Adelaide & Duncan. Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 % dans le 19 Duncan le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied dans le 19 Duncan.
- Avant le 19 décembre 2024, la participation de un tiers d'Allied dans le partenariat TELUS Sky était comptabilisée à titre de participation dans une coentreprise par l'intermédiaire d'un placement mis en équivalence. La valeur totale des immeubles de placement de 78 390 \$ se compose d'un montant de 51 567 \$, qui représente la participation existante de un tiers d'Allied, et d'un montant de 26 823 \$, qui correspond à la participation additionnelle de un sixième (environ 16,7 %) acquise.

Le 1^{er} avril 2024, le prix d'achat de 605 907 \$, incluant les coûts d'acquisition, pour le 400 West Georgia et le 19 Duncan, a été réglé par la reprise d'emprunts à la construction totalisant 327 735 \$ (note 12), la reprise d'autres passifs de 29 262 \$ liés à l'achèvement du projet d'aménagement du 19 Duncan, le fonds de roulement de 2 510 \$, le règlement d'un prêt à recevoir du vendeur de 197 339 \$ (note 9) et la contrepartie en trésorerie nette de 49 061 \$, y compris les droits de cession immobilière.

Le 2 juillet 2013, Allied, Westbank et TELUS ont créé un partenariat connu sous le nom de 7th Avenue Sky Partnership (le « partenariat TELUS Sky »), dans lequel chacune détient une participation de un tiers. Le partenariat 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 (« TELUS Sky »), et de participer à sa construction, à son aménagement et à sa gestion. Le 17 décembre 2024, le partenariat TELUS Sky a subdivisé TELUS Sky afin de créer des parcelles de terrain distinctes pour les composantes espaces résidentiels et espaces commerciaux. Le 19 décembre 2024, le partenariat TELUS Sky a vendu la composante espaces commerciaux à TELUS et une participation indivise de 50 % dans la composante espaces résidentiels à Allied et à Westbank, ce qui a donné lieu à une augmentation de 16,7 % de la participation d'Allied dans la composante espaces résidentiels de TELUS Sky, la faisant passer à 50 % par l'entremise d'une nouvelle structure de copropriété, qui est consolidée proportionnellement. Le prix d'achat total de 78 390 \$, incluant les coûts d'acquisition, lié à la participation de 50 % dans la composante espaces résidentiels de TELUS Sky a été réglé au moyen d'un fonds de roulement de 80 \$ et du règlement partiel du prêt à recevoir d'une coentreprise de 78 310 \$ (note 8). Par suite de la transaction susmentionnée, le partenariat TELUS Sky ne détient plus de participation dans les composantes espaces résidentiels et espaces commerciaux de TELUS Sky.

Le 20 décembre 2024, le prix d'achat, incluant les coûts d'acquisition, de 60 558 \$ pour le 400 West Georgia et le 19 Duncan a été réglé par la reprise d'emprunts à la construction totalisant 37 358 \$ (note 12), la reprise d'autres passifs de 2 308 \$ liés à l'achèvement du projet d'aménagement du 19 Duncan, le fonds de roulement de 749 \$, le règlement partiel d'un prêt à recevoir du vendeur de 18 866 \$ [note 9a]) et la contrepartie en trésorerie nette de 1 277 \$, principalement liée aux droits de cession immobilière. Cette acquisition a accru à 100 % la participation d'Allied dans chacun le 400 West Georgia et le 19 Duncan.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Allied n'a acquis aucun immeuble.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a conclu les cessions d'immeubles de placement suivantes :

| Immeuble | Date de cession | Type d'immeuble | Produit brut |
|---|-------------------|---|-------------------|
| 85 Saint-Paul O., Montréal | 26 août 2024 | Locaux pour bureaux | 16 250 \$ |
| 480 Saint-Laurent, Montréal | 26 août 2024 | Locaux pour bureaux, commerce de détail | 16 250 |
| 4446 Saint-Laurent, Montréal | 26 septembre 2024 | Locaux pour bureaux, commerce de détail | 18 750 |
| College & Manning – 547-549 College, Toronto | 29 novembre 2024 | Habitation, commerce de détail | 24 000 |
| The Chambers – 40 Elgin & 46 Elgin, Ottawa | 18 décembre 2024 | Locaux pour bureaux, commerce de détail | 86 511 |
| 810 Saint Antoine, Montréal ¹ | 19 décembre 2024 | Locaux pour bureaux | 41 895 |
| Produit brut total | | | 203 656 \$ |
| Ajustements nets du fonds de roulement ¹ | | | 7 207 |
| Transfert d'hypothèque [note 12b)] | | | 14 850 |
| Transfert d'obligation locative (note 13) | | | 35 511 |
| Coûts de la vente | | | 1 722 |
| Contrepartie en trésorerie reçue, montant net | | | 144 366 \$ |

- La contrepartie comprend une prime de densité de 4 895 \$ à recevoir, sous réserve de la densité de construction atteinte par l'acheteur. Toute variation du montant réel de la prime de densité sera comptabilisée dans les autres produits ou les pertes de valeur dans les états consolidés de résultat net et de résultat global.

Le produit brut était équivalent à la juste valeur de ces immeubles de placement au moment de la cession. Par conséquent, aucun profit ni perte n'a été comptabilisé à la clôture.

Le 16 août 2023, Allied a conclu la cession du portefeuille de Urban Data Centre (« UDC ») à KDDI Canada Inc., une filiale en propriété exclusive de KDDI Corporation (« KDDI »), pour un produit brut total en trésorerie de 1 350 000 \$, qui représentait la juste valeur de ces immeubles de placement au moment de la cession, déduction faite de l'obligation locative liée au 250 Front Street W. Par conséquent, aucun profit ni aucune perte n'a été comptabilisé à la clôture. Le portefeuille de UDC comprenait les immeubles 151 Front Street W, 905 King Street W et 250 Front Street W, ainsi que l'obligation locative au 250 Front Street W. Allied a engagé des ajustements nets au fonds de roulement de 79 380 \$ et des coûts de vente de 13 246 \$, ce qui a donné lieu à une contrepartie en trésorerie nette totale de 1 257 374 \$.

Le 15 décembre 2023, Allied a conclu la cession du 8 Place du Commerce, à Montréal, à un prix de vente de 20 000 \$, qui représentait la juste valeur de l'immeuble de placement au moment de la cession. Par conséquent, aucun profit ni perte n'a été comptabilisé à la clôture. En outre, Allied a engagé des ajustements nets au fonds de roulement de 152 \$ et des coûts de vente de 167 \$, ce qui a donné lieu à une contrepartie en trésorerie nette totale de 19 681 \$.

5. Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les variations de la valeur comptable des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente sont résumées ci-dessous :

| | Exercice clos le 31 décembre 2024 | | | Exercice clos le 31 décembre 2023 | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| | Immeubles locatifs | Immeubles en voie d'aménagement | Total | Immeubles locatifs | Immeubles en voie d'aménagement | Total |
| Solde au début de l'exercice | 8 368 872 \$ | 1 018 160 \$ | 9 387 032 \$ | 9 494 395 \$ | 1 529 440 \$ | 11 023 835 \$ |
| Entrées : | | | | | | |
| Acquisitions ¹ | 543 331 | 201 524 | 744 855 | — | — | — |
| Allocations pour améliorations locatives | 30 879 | 42 368 | 73 247 | 61 424 | 9 421 | 70 845 |
| Commissions de location | 13 024 | 7 112 | 20 136 | 16 253 | 327 | 16 580 |
| Dépenses d'investissement | 73 359 | 199 596 | 272 955 | 210 902 | 228 055 | 438 957 |
| Cessions | (203 656) | — | (203 656) | (1 477 000) | — | (1 477 000) |
| Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement | 592 006 | (592 006) | — | 688 540 | (688 540) | — |
| Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement | (123 000) | 123 000 | — | (89 320) | 89 320 | — |
| Transferts provenant des (vers les) autres actifs | 758 | — | 758 | (505) | — | (505) |
| Amortissement des loyers constants et des allocations pour améliorations locatives | (28 569) | (996) | (29 565) | (25 016) | 3 139 | (21 877) |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente ² | (405 550) | (152 019) | (557 569) | (510 801) | (153 002) | (663 803) |
| Solde à la fin de l'exercice | 8 861 454 \$ | 846 739 \$ | 9 708 193 \$ | 8 368 872 \$ | 1 018 160 \$ | 9 387 032 \$ |
| Immeubles de placement | 8 601 624 \$ | 846 739 \$ | 9 448 363 \$ | 8 368 872 \$ | 1 018 160 \$ | 9 387 032 \$ |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 259 830 | — | 259 830 | — | — | — |
| | 8 861 454 \$ | 846 739 \$ | 9 708 193 \$ | 8 368 872 \$ | 1 018 160 \$ | 9 387 032 \$ |

1. Comprend une tranche de 51 567 \$ de la composante espaces résidentiels de TELUS Sky, qui a été comptabilisée par Allied à titre de participation dans une coentreprise au moyen d'un placement mis en équivalence avant le 19 décembre 2024. Depuis, cette tranche est comptabilisée à titre d'immeuble de placement puisque le partenariat TELUS Sky a vendu la composante espaces résidentiels de TELUS Sky à Allied et à Westbank (notes 4 et 8).
2. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ce montant comprend un profit à la juste valeur sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente aux fins des activités abandonnées de 108 849 \$ (note 6). Allied a conclu la vente de ces immeubles le 16 août 2023.

Au 31 décembre 2024, Allied détenait 14 immeubles classés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente, pour un total de 259 830 \$. Au 31 décembre 2023, Allied n'avait classé aucun immeuble de placement comme détenu en vue de la vente.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a inscrit à l'actif un montant de 58 582 \$ (31 décembre 2023 – 61 671 \$) en coûts d'emprunt pour des immeubles de placement admissibles.

Les montants des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente présentés dans le tableau ci-dessus comprennent des actifs au titre de droits d'utilisation d'une juste valeur de 47 420 \$ (31 décembre 2023 – 138 760 \$) représentant la juste valeur de la participation d'Allied dans deux obligations locatives et une obligation locative détenue en vue de la vente, ainsi que les obligations locatives correspondantes. Les échéances des contrats de location vont de 19,8 ans à 77,5 ans (31 décembre 2023 – 20,8 ans à 78,5 ans). Allied détient également un droit de tenure à bail prépayé sur un immeuble d'une juste valeur de 166 400 \$ (31 décembre 2023 – 173 240 \$) et d'une durée de 71,6 ans (31 décembre 2023 – 72,6 ans).

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 :

- i) 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 d'au moins 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 PCGR, dans la dernière année.
- ii) 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.
- iii) Méthode de la capitalisation directe – Selon cette approche, les taux de capitalisation sont appliqués au bénéfice d'exploitation net stabilisé estimatif des immeubles. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé estimatif est fondé sur les revenus locatifs projetés et les frais d'exploitation liés aux immeubles, ainsi que sur des données externes telles que les loyers du marché actuels pour des immeubles semblables, et il est ajusté en fonction des estimations des pertes liées à la superficie inoccupée et des réserves en capital.

Allied détermine la juste valeur de son portefeuille d'immeubles de placement tous les trimestres et à la fin de l'exercice avec l'aide d'un évaluateur indépendant. La juste valeur de chaque immeuble de placement est déterminée en fonction de divers facteurs, notamment les produits locatifs tirés des contrats de location en cours, les hypothèses relatives aux produits locatifs et aux sorties de trésorerie liées aux contrats de location futurs reflétant les conditions du marché et les transactions récentes sur le marché.

L'évaluation par Allied de ses immeubles de placement et de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente tient compte de facteurs propres à l'actif et propres au marché, ainsi que de transactions observables liées à des actifs similaires. L'établissement de la juste valeur nécessite l'utilisation d'estimations, qui sont établies avec l'aide d'un évaluateur tiers et comparées aux données du marché, aux rapports de tiers et données découlant de recherches, ainsi qu'aux conditions de marché observables.

Données d'entrée importantes

Certaines données d'entrées non observables importantes sont utilisées 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, la juste valeur de chaque immeuble de placement et de chaque immeuble de placement détenu en vue de la vente est évaluée et classée en fonction de la hiérarchie des justes valeurs, et les données d'entrée se composent des données d'entrée non observables de niveau 3, ce qui reflète 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 taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux, qui sont des données d'entrée non observables importantes, sont intrinsèquement incertains et pourraient être influencés par divers facteurs, y compris les fluctuations des taux d'intérêt dans les régions géographiques et les marchés où les actifs sont situés, et pourraient varier selon les différentes catégories de bâtiments. Des modifications des estimations des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux dans les différentes régions, les différents marchés et les différentes catégories de bâtiments surviennent souvent indépendamment les uns des autres et ne vont pas nécessairement dans le même sens ni n'ont pas la même ampleur. La juste valeur est particulièrement sensible aux variations des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux. De manière générale, une hausse des taux d'actualisation ou des taux de capitalisation finaux 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 et les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

| | Moyenne pondérée | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Taux d'actualisation | 6,09 % | 5,98 % |
| Taux de capitalisation final | 5,27 % | 5,18 % |
| Taux de capitalisation global | 4,88 % | 4,82 % |

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

| Fluctuation du taux d'actualisation de | -0,50 % | -0,25 % | +0,25 % | +0,50 % |
|---|------------|------------|--------------|--------------|
| Augmentation (diminution) de la juste valeur | | | | |
| Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente | 406 722 \$ | 200 523 \$ | (195 022) \$ | (384 711) \$ |
| Fluctuation du taux de capitalisation final de | -0,50 % | -0,25 % | +0,25 % | +0,50 % |
| Augmentation (diminution) de la juste valeur | | | | |
| Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente | 588 820 \$ | 278 975 \$ | (252 577) \$ | (482 391) \$ |

6. Activités abandonnées

Le 16 août 2023, Allied a conclu la vente des immeubles du secteur des centres de données urbains (note 4). Le secteur des centres de données urbains a été classé dans les activités abandonnées au quatrième trimestre de 2022 et le groupe destiné à être cédé était composé de trois immeubles de placement et d'une obligation locative connexe. Les trois immeubles de placement étaient le 151 Front Street W, le 905 King Street W et le 250 Front Street W, et l'obligation locative était liée au 250 Front Street W.

Le tableau suivant présente un sommaire des résultats liés aux activités abandonnées.

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Revenus locatifs | — \$ | 54 539 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | — | (20 718) |
| Résultat d'exploitation | — \$ | 33 821 \$ |
| Charges d'intérêts | — | (4 433) |
| Profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement détenus en vue de la vente | — | 108 849 |
| Coût de transaction | — | (13 246) |
| Bénéfice net lié aux activités abandonnées | — \$ | 124 991 \$ |

Le tableau suivant présente un sommaire des flux de trésorerie liés aux activités abandonnées.

| | Exercices clos les | |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Flux de trésorerie provenant des : | | |
| Activités d'exploitation | — \$ | 15 598 \$ |
| Activités de financement | — | — |
| Activités d'investissement | — | 1 307 854 |
| | — \$ | 1 323 452 \$ |

7. Stocks de propriétés résidentielles

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

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--------------|------------------|------------------|
| KING Toronto | 221 004 \$ | 209 783 \$ |

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

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Solde au début de l'exercice | 209 783 \$ | 187 272 \$ |
| Dépenses liées à l'aménagement | 49 480 | 37 887 |
| Perte de valeur | (38 259) | (15 376) |
| Solde à la fin de l'exercice | 221 004 \$ | 209 783 \$ |

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 2024, Allied a inscrit à l'actif des stocks de propriétés résidentielles admissibles des coûts d'emprunt de 9 858 \$ (31 décembre 2023 – 9 215 \$).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une perte de valeur de 38 259 \$ (31 décembre 2023 – 15 376 \$) relativement à KING Toronto. La valeur comptable des stocks d'espaces résidentiels est calculée comme le produit brut estimatif moins les coûts estimatifs liés à l'achèvement. La perte de valeur au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 reflète la hausse des coûts estimatifs liés à l'achèvement des travaux. De plus, la perte de valeur au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 reflète également la baisse du produit brut estimatif.

8. 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 2024 | 31 décembre 2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Participation dans une coentreprise | — \$ | 8 866 \$ |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise | — | 93 291 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | — \$ | 102 157 \$ |
| Non en souffrance | — \$ | 93 291 \$ |
| En souffrance | — | 8 866 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | — \$ | 102 157 \$ |

Le 19 décembre 2024, le partenariat TELUS Sky (dans laquelle Allied détient une participation de un tiers) a vendu à TELUS la composante espaces commerciaux de TELUS Sky et une participation indivise de 50 % dans la composante espaces résidentiels de TELUS Sky à Allied et à Westbank (note 4). Cela a donné lieu à une diminution de la participation du partenariat TELUS Sky dans les composantes espaces commerciaux et espaces résidentiels de TELUS Sky, qui est passée de 100 % à zéro. Le partenariat TELUS Sky a vendu la composante espaces commerciaux de TELUS Sky à un prix de vente de 157 000 \$ (quote-part de 52 333 \$ pour Allied) et la composante espaces résidentiels de TELUS Sky à un prix de vente de 154 700 \$ (quote-part de 51 567 \$ pour Allied), ce qui représente la juste valeur des immeubles de placement au moment de la cession. Par conséquent, aucun profit ni aucune perte n'a été comptabilisé à la clôture. En outre, le partenariat TELUS Sky a engagé des ajustements nets au fonds de roulement de 3 678 \$ (quote-part de 1 226 \$ pour Allied), ce qui a donné lieu à une contrepartie en trésorerie nette totale de 308 022 \$ (quote-part de 102 674 \$ pour Allied).

Le 31 octobre 2019, Allied a consenti un prêt à la construction au partenariat TELUS Sky, et le prêt a une limite maximale de 114 000 \$. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 75 points de base ou au taux CORRA majoré de 175 points de base. Le 14 juillet 2023, le partenariat TELUS Sky a modifié la convention du prêt à la construction afin d'en reporter la date d'échéance du 15 juillet 2023 au 12 juillet 2024 et a remboursé une tranche de 19 996 \$ du prêt à la construction. Par conséquent, la limite maximale du prêt à la construction a été réduite à 94 000 \$, et le prêt à recevoir après le remboursement s'est établi à 93 291 \$. Allied avait donné une garantie conjointe et solidaire d'un montant maximal de 94 000 \$ visant à appuyer la facilité du partenariat TELUS Sky. Le 26 juin 2024, le partenariat TELUS Sky a reporté la date d'échéance du 12 juillet 2024 au 1^{er} octobre 2024 et a modifié le taux de référence, le faisant passer du CDOR au taux CORRA (note 12). Le 17 septembre 2024, le partenariat TELUS Sky a reporté la date d'échéance du 1^{er} octobre 2024 au 2 décembre 2024. Le 28 novembre 2024, le partenariat TELUS Sky a reporté la date d'échéance du 2 décembre 2024 au 13 janvier 2025. Le 19 décembre 2024, une tranche de 78 310 \$ du prêt à la construction a été réglée à titre de contrepartie pour l'acquisition de la participation indivise de 50 % dans la composante espaces résidentiels de TELUS Sky (note 4), et la tranche restante de 14 981 \$ a été remboursée à Allied en trésorerie.

Avant la restructuration de la participation dans TELUS Sky, le 19 décembre 2024, Allied a comptabilisé sa participation dans TELUS Sky, y compris les composantes espaces résidentiels et espaces commerciaux, au moyen d'un placement mis en équivalence, dont Allied détenait une participation de un tiers. Depuis la restructuration, Allied comptabilise sa participation de 50 % dans la composante espaces résidentiels de TELUS Sky au moyen d'une structure de copropriété, qui est comptabilisée comme une entreprise commune (note 22), selon laquelle Allied comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de TELUS Sky. Le tableau suivant présente l'information financière liée à une participation de 100 % dans le partenariat TELUS Sky et à la participation de un tiers que détient Allied dans la coentreprise.

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Actifs courants (y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie) | — \$ | 5 715 \$ |
| Actifs non courants | — | 310 746 |
| Passifs courants | — | (289 863) |
| Actif net du partenariat TELUS Sky, selon une quote-part de 100 % | — \$ | 26 598 \$ |
| Actif net du partenariat TELUS Sky selon la quote-part d'Allied | — \$ | 8 866 \$ |

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Produits | 23 148 \$ | 25 356 \$ |
| Charges | (15 717) | (13 260) |
| Produits d'intérêts | 120 | 69 |
| Amortissement des autres actifs | (612) | — |
| Coûts de transaction | (240) | — |
| Perte liée à la juste valeur | (1 173) | (59 031) |
| Bénéfice net (perte nette) et bénéfice global (perte globale) du partenariat TELUS Sky, selon une quote-part de 100 % | 5 526 \$ | (46 866) \$ |
| Bénéfice net (perte nette) et bénéfice global (perte globale) du partenariat TELUS Sky, selon la quote-part d'Allied | 1 842 \$ | (15 622) \$ |

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Participation dans une coentreprise au début de l'exercice | 8 866 \$ | 7 089 \$ |
| Bénéfice net (perte nette) | 1 842 | (15 622) |
| Apports | 3 690 | 24 482 |
| Distributions ¹ | (14 398) | (7 083) |
| Participation dans une coentreprise à la fin de l'exercice | — \$ | 8 866 \$ |

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les distributions comprennent une distribution nette de 9 383 \$, qui comprend la contrepartie en trésorerie nette totale de 308 022 \$ (quote-part de 102 674 \$ pour Allied) provenant de la vente des composantes espaces commerciaux et espaces résidentiels de TELUS Sky par le partenariat TELUS Sky, moins le remboursement, par le partenariat TELUS Sky, de l'emprunt à la construction de 279 873 \$ (quote-part de 93 291 \$ pour Allied).

9. Prêts et effets à recevoir

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

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Prêts à recevoir a) | 412 317 \$ | 509 697 \$ |
| Effets à recevoir et autres débiteurs b) | 14 260 | 56 |
| | 426 577 \$ | 509 753 \$ |
| Non en souffrance | 235 532 \$ | 188 382 \$ |
| En souffrance | 191 045 | 321 371 |
| | 426 577 \$ | 509 753 \$ |

a) Le solde des prêts à recevoir se compose des éléments suivants :

| | Date d'échéance | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 19 Duncan | s.o. | — \$ | 21 173 \$ |
| 400 West Georgia | s.o. | — | 188 355 |
| KING Toronto ¹ | 31 décembre 2026 | 181 123 | 112 161 |
| Breithaupt Phase III ² | s.o. | 9 913 | 9 913 |
| 150 West Georgia | 9 décembre 2025 | 221 281 | 178 095 |
| Total des prêts à recevoir | | 412 317 \$ | 509 697 \$ |

1. La facilité arrive à échéance au 31 décembre 2026 ou à l'achèvement des travaux d'aménagement des unités de copropriété, selon la première éventualité.
2. L'emprunt est remboursable par versements au commencement de la location après le remboursement de l'emprunt à la construction, qui arrivera à échéance le 31 mars 2025.

Allied avait conclu un accord de partenariat avec Westbank en vertu duquel Allied avait consenti à Westbank un prêt (la « facilité initiale de Duncan ») de 21 173 \$ pour l'achat d'une participation indivise de 50 % dans le 19 Duncan. Les intérêts courus sur la facilité initiale de Duncan étaient payables mensuellement au taux de 7,75 % par an jusqu'au 6 septembre 2024. Par la suite, les intérêts s'accumulaient et étaient payables mensuellement au plus élevé des taux suivants : i) le taux préférentiel majoré de 3,00 % par an et ii) 7,75 % par an. Au quatrième trimestre de 2024, le prêt a été de nouveau modifié afin d'ajouter une facilité de crédit additionnelle d'un montant en capital total ne dépassant pas 10 000 \$ (la « facilité additionnelle de Duncan »). Les intérêts sur la facilité initiale de Duncan s'accumulaient et étaient payables mensuellement au taux préférentiel majoré de 10,00 % par an. La facilité était garantie par une charge sur cet immeuble et sur deux autres immeubles (subordonnée à la charge conservée par les prêteurs pour la construction) et par la cession de loyers et de baux. Au cours du quatrième trimestre de 2024, un montant de 5 265 \$ a été prélevé sur la facilité additionnelle de Duncan, ce qui a porté le solde impayé total du prêt à 26 438 \$. Une tranche de 18 866 \$ de ce montant a été utilisée pour régler l'acquisition d'une participation additionnelle de 5 % dans le 19 Duncan et d'une participation additionnelle de 10 % dans le 400 West Georgia le 20 décembre 2024 (note 4). Le solde restant de 7 572 \$ a été converti en un billet à recevoir de Westbank le 30 juin 2025 (note 9b).

Allied avait une entente avec Westbank afin de lui fournir une facilité de crédit d'un montant maximal de 175 000 \$, plus les intérêts, pour l'acquisition du terrain et les coûts préalables à l'aménagement du 400 West Georgia, à Vancouver. La facilité était 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). Les intérêts sur la facilité de crédit s'accumulaient mensuellement au plus élevé des taux suivants : i) 6,75 % par an; et ii) le taux préférentiel majoré de 3,00 % par an. Le prêt à recevoir à l'égard du 400 West Georgia a été entièrement réglé le 1^{er} avril 2024, lorsque Allied a acquis une participation dans le 400 West Georgia et une participation additionnelle de 45 % dans le 19 Duncan (note 4).

Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de l'accord, Allied a consenti un prêt (la « facilité initiale de KING Toronto ») d'un montant en capital de 73 414 \$, plus les intérêts, à Westbank pour l'achat d'une participation indivise de 50 % dans l'immeuble. Les intérêts s'accumulaient sur la facilité initiale de KING Toronto à un taux de 7,00 % par an pour la période allant jusqu'au 30 novembre 2023, inclusivement. Par la suite, les intérêts sur la facilité de crédit initiale de KING Toronto s'accumulaient au plus élevé des taux suivants : i) 7,00 % par an; et ii) le taux préférentiel majoré de 3,00 % par an. Au quatrième trimestre de 2023 et le 6 septembre 2024, le prêt a été de nouveau modifié afin d'ajouter une facilité de crédit additionnelle d'un montant en capital total ne dépassant pas 40 000 \$, plus les intérêts, et 35 000 \$, plus les intérêts, respectivement (la « facilité additionnelle de KING Toronto »). Les intérêts sur la facilité de crédit additionnelle de KING Toronto s'accumulent au taux préférentiel majoré de 8,00 % par an et sont payables mensuellement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Allied a conclu une entente de partenariat avec Perimeter en vue de la mise en valeur de Breithaupt Phase III. Dans le cadre de l'entente, Allied a consenti un prêt pour couvrir 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.

Allied a 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, par Westbank, du terrain et pour les coûts préalables à l'aménagement du 150 West Georgia, à Vancouver. La facilité est garantie par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble assortie d'une échéance fixe. Les intérêts sur la facilité de crédit s'accumulent mensuellement au taux de 7,00 % par an.

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 travaux et des contrats de location des projets d'aménagement, du calendrier de début des loyers pour les contrats de location 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 2024 se chiffraient à néant (31 décembre 2023 – néant).

b) Au 31 décembre 2024, le solde des effets à recevoir et autres débiteurs correspondait principalement un effet à recevoir de Westbank qui ne porte pas intérêt jusqu'au 31 mars 2025, et par la suite, les intérêts s'accumulent et sont payables à l'échéance du 30 juin 2025, au taux préférentiel majoré de 10,00 % par an. Au 31 décembre 2023, le solde des effets à recevoir et autres débiteurs était composé d'effets à recevoir qui, pris isolément, ne sont pas significatifs.

10. Autres actifs

Les autres actifs se détaillent comme suit :

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Matériel et autres actifs ¹ | 3 885 \$ | 4 065 \$ |
| Immobilisations corporelles ² | 19 441 | 20 597 |
| Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt | 13 316 | 23 866 |
| | 36 642 \$ | 48 528 \$ |
| Courants | — \$ | — \$ |
| Non courants | 36 642 \$ | 48 528 \$ |
| | 36 642 \$ | 48 528 \$ |

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé un amortissement de matériel et d'autres actifs de 1 138 \$ (31 décembre 2023 – 1 094 \$).
2. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé un amortissement de biens occupés par leur propriétaire de 400 \$ (31 décembre 2023 – 405 \$).

11. Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts

Les débiteurs, les frais payés d'avance et les dépôts se composent des éléments suivants :

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Créances clients exigibles auprès des utilisateurs – déduction faite de la correction de valeur a) | 16 111 \$ | 17 067 \$ |
| Autres créances exigibles auprès des utilisateurs b) | 9 472 | 8 197 |
| Débiteurs divers c) | 19 060 | 24 218 |
| Frais payés d'avance et dépôts d) | 93 002 | 91 481 |
| | 137 645 \$ | 140 963 \$ |

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 :

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, début de l'exercice | 11 722 \$ | 11 336 \$ |
| Charge supplémentaire comptabilisée au cours de l'exercice | 3 254 | 3 063 |
| Reprise de charges précédentes | (1 630) | (1 632) |
| Créances radiées au cours de l'exercice | (1 777) | (1 045) |
| Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, fin de l'exercice | 11 569 \$ | 11 722 \$ |

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 montants à recevoir d'institutions financières à l'égard de swaps de taux d'intérêt et des frais de gestion et des produits d'intérêts à recevoir de parties externes. Au 31 décembre 2024, 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 montants payés d'avance à l'égard des impôts fonciers, des droits de dénomination, des assurances et des logiciels et à un dépôt à la cession.

12. Dette

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

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires a) | 437 536 \$ | 111 875 \$ |
| Emprunts à la construction b) | 473 866 | 307 013 |
| Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie c) | — | — |
| Débentures non garanties de premier rang d) | 2 842 388 | 2 591 569 |
| Emprunts à terme non garantis e) | 649 585 | 649 154 |
| | 4 403 375 \$ | 3 659 611 \$ |
| Non en souffrance | 985 129 \$ | 149 245 \$ |
| En souffrance | 3 418 246 | 3 510 366 |
| | 4 403 375 \$ | 3 659 611 \$ |

La publication du CDOR a pris fin le 28 juin 2024 et ce dernier a été remplacé par le taux des opérations de pension à un jour (le « taux CORRA »). Par conséquent, en 2024, Allied a modifié les taux de référence de ses conventions d'emprunt et de swaps, les faisant passer du CDOR au taux CORRA, selon le cas, y compris un ajustement de l'écart de crédit pour tenir compte de l'écart de base entre le CDOR et le taux CORRA. L'incidence économique sur Allied est négligeable.

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 12f]).

Le 3 octobre 2024, Allied a conclu un swap avec une institution financière visant à fixer le taux d'un montant notionnel de 175 000 \$ de la dette à taux variable afin d'échanger les paiements d'intérêts fondés sur le taux CORRA variable contre des paiements d'intérêts à taux fixe à un taux fixe total de 4,927 %. Le swap est entré en vigueur le 31 octobre 2024 et arrivera à échéance le 31 octobre 2026. Allied appliquera d'abord ce swap à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et, si le swap excède le solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie à tout moment, Allied peut appliquer le swap à d'autres dettes à taux variable en cours à ce moment.

a) Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2024, les emprunts hypothécaires à taux fixe étaient assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 4,81 % (31 décembre 2023 – 3,38 %). Il n'y avait aucun emprunt hypothécaire à taux variable aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023. 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.

Aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023, les obligations d'Allied en vertu des emprunts hypothécaires s'établissaient comme suit :

| | Remboursements de capital | Solde exigible à l'échéance | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 2025 | 11 164 \$ | — \$ | 11 164 \$ | |
| 2026 | 6 673 | 20 443 | 27 116 | |
| 2027 | 6 040 | 50 000 | 56 040 | |
| 2028 | 6 132 | 14 457 | 20 589 | |
| 2029 | 6 139 | 91 498 | 97 637 | |
| 2030 | 6 358 | 222 591 | 228 949 | |
| Emprunts hypothécaires, capital | 42 506 \$ | 398 989 \$ | 441 495 \$ | 112 677 \$ |
| Prime nette sur les emprunts hypothécaires repris | | | — | 233 |
| Coûts de financement nets | | | (3 959) | (1 035) |
| | | | 437 536 \$ | 111 875 \$ |

b) Emprunts à la construction

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations d'Allied relativement aux emprunts à la construction s'établissaient comme suit :

| | Participation | Date d'échéance | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 19 Duncan ¹ | 100 % | 11 août 2025 | 257 667 \$ | 110 046 \$ |
| Breithaupt Phase III | 50 % | 31 mars 2025 | 57 572 | 58 005 |
| KING Toronto | 50 % | 31 juillet 2026 | 99 900 | 99 900 |
| 108 East 5th Avenue | 50 % | 6 décembre 2025 | 58 727 | 39 062 |
| 400 West Georgia ² | 100 % | s.o. | — | — |
| | | | 473 866 \$ | 307 013 \$ |

- Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 % dans le 19 Duncan le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied dans le 19 Duncan.
- Allied a acquis une participation de 90 % et une participation additionnelle de 10 % dans le 400 West Georgia le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté le total de la participation d'Allied dans le 400 West Georgia à 100 %. Le 20 décembre 2024, Allied a remboursé intégralement l'emprunt à la construction relatif au 400 West Georgia.

Allied et Westbank disposaient d'une facilité de crédit à la construction de 295 000 \$ pour le partenariat du 19 Duncan consentie par un consortium de banques canadiennes, en vertu de laquelle la quote-part de 50 % d'Allied s'élevait à 147 500 \$ jusqu'au 31 mars 2024. Le 1^{er} avril et le 20 décembre 2024, la quote-part d'Allied a augmenté pour s'établir à 280 250 \$ et à 295 000 \$, en raison de sa participation additionnelle de 45 % et de 5 %, respectivement (note 4). Par conséquent, Allied a repris un montant additionnel de 103 487 \$ prélevé sur la facilité de crédit à la construction le 1^{er} avril 2024 et de 12 442 \$, le 20 décembre 2024. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 35 points de base ou au taux CORRA majoré de 135 points de base, les droits d'accès étant de 25 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Le partenariat du 19 Duncan avait conclu un swap visant à fixer à 2,86 % environ 75 % de l'emprunt à la construction, jusqu'à concurrence de 209 572 \$, qui est arrivé à échéance le 31 mars 2023. Allied avait fourni une garantie conjointe et solidaire visant la totalité de la facilité et a gagné des honoraires de garantie connexes sur des tranches maximales de 147 500 \$ et de 14 750 \$ de la facilité jusqu'au 31 mars 2024 et au 19 décembre 2024, respectivement.

Allied et Perimeter ont obtenu d'une institution financière un emprunt à la construction de 138 000 \$ pour le partenariat Breithaupt Phase III, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 69 000 \$. Le 4 décembre 2024, un remboursement de 3 600 \$ (quote-part d'Allied de 1 800 \$) a été effectué sur la facilité. Par conséquent, la limite de la facilité a été réduite, passant de 138 000 \$ à 134 400 \$, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 67 200 \$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 25 points de base ou au taux CORRA majoré de 145 points de base, les droits d'accès étant de 20 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Allied fournit une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et perçoit des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 67 200 \$ de la facilité.

Allied et Westbank disposent d'une facilité de crédit à la construction écologique de 465 000 \$ pour le partenariat KING Toronto, consentie par un consortium de banques canadiennes, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 232 500 \$. Un montant maximal de 120 000 \$ des dépôts payés par les acheteurs des unités de copropriété KING Toronto peut être remis au partenariat KING Toronto pour financer la construction des unités de copropriété (les « dépôts des acheteurs »). Au 31 décembre 2024, une tranche de 92 402 \$ des dépôts des acheteurs a été libérée. Lorsque la libération des dépôts des acheteurs dépasse 80 000 \$, la limite de la facilité est réduite. Par conséquent, le 6 novembre 2023, la limite de la facilité a été réduite, passant de 465 000 \$ à 452 598 \$, dont la quote-part de 50 % d'Allied s'élève à 226 299 \$. Le 27 septembre 2024, la date d'échéance de la facilité de crédit à la construction a été reportée du 17 décembre 2024 au 31 juillet 2026. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 45 points de base ou au taux CORRA majoré de 145 points de base, les droits d'accès étant de 25 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Allied fournit une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et perçoit des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 226 299 \$ de la facilité.

Allied et Westbank disposent d'une facilité de crédit à la construction de 150 000 \$ liée au partenariat 108 East 5th Avenue consentie par un consortium de banques canadiennes, dont la quote-part de 50 % revenant à Allied s'élève à 75 000 \$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 35 points de base ou au taux CORRA majoré de 135 points de base, les droits d'accès étant de 27 points de base et la commission de lettre de crédit de 100 points de base. Ces taux d'intérêt et les droits d'accès (autres que les commissions liées aux lettres de crédit) sont assujettis à une variabilité en fonction de l'atteinte de deux objectifs de performance distincts en matière de durabilité. Pour chaque objectif de performance en matière de durabilité atteint, le taux d'intérêt et les droits d'accès diminueront de 0,025 % par année et de 0,005 % par année, respectivement. De plus, si certains seuils liés à la durabilité ne sont pas atteints, le taux d'intérêt et les droits d'accès augmenteront de 0,025 % par année et de 0,005 % par année, respectivement. Selon l'objectif de performance en matière de durabilité applicable ou le seuil minimal de durabilité, le règlement de ces variations de taux d'intérêt et des droits d'accès est effectué annuellement ou à la date la plus rapprochée entre le 6 décembre 2025 et la date à laquelle la facilité de crédit à la construction est

entièrement remboursée. Allied a dépassé l'une des cibles de performance en matière de durabilité pour 2023, ce qui a donné lieu à une réduction de 0,025 % du taux d'intérêt et à une réduction de 0,005 % des droits d'accès pour chaque exercice. Le deuxième objectif de performance en matière de durabilité, qui est une certification de bâtiments écologiques, doit être évalué à l'achèvement du bâtiment. Allied fournit une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et perçoit des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 75 000 \$ de la facilité. Le 13 janvier 2023, le partenariat 108 East 5th Avenue a conclu un swap visant à fixer à 4,90 % environ 75 % de l'emprunt à la construction, jusqu'à concurrence de 110 175 \$.

Le 1^{er} avril 2024, Allied et Westbank disposaient d'une facilité de crédit à la construction de 250 000 \$ aux fins du partenariat 400 West Georgia consentie par un consortium de banques canadiennes, dont la quote-part revenant à Allied s'élevait à 225 000 \$. Allied a repris un montant de 224 248 \$ de la facilité de crédit à la construction et, immédiatement après l'acquisition (note 4), Allied a remboursé une tranche de 44 164 \$ de sa quote-part de la facilité de crédit à la construction. Simultanément, le plafond de la facilité de crédit à la construction a diminué, passant de 250 000 \$ à 205 000 \$. Le 20 décembre 2024, l'acquisition additionnelle de 10 % (note 4) a donné lieu à la reprise par Allied du reste de la facilité de crédit à la construction de 24 916 \$, et, immédiatement après les transactions, Allied a remboursé intégralement la facilité de crédit à la construction. Le prêt portait intérêt au taux préférentiel bancaire majoré de 40 points de base ou au taux CORRA majoré de 160 points de base. Allied avait fourni une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité.

c) Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, l'obligation d'Allied en vertu de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (la « facilité non garantie ») se présentait comme suit :

| 31 décembre 2024 | | | | | | |
|------------------|--|---------------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| Date d'échéance | Taux d'intérêt contractuels sur les prélèvements | Droit d'accès | Limite de la facilité ¹ | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| 26 janvier 2027 | Taux préférentiel +0,70 % ou taux CORRA +1,70 % ² | 0,34 % | 800 000 \$ | — \$ | (10 506) \$ | 789 494 \$ |

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 900 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'écart entre le taux établi et le taux préférentiel ou le taux CORRA et les droits d'accès changerait. Le 11 juin 2024, l'écart, les droits d'accès et les commissions de lettres de crédit ont augmenté pour la facilité non garantie.

| 31 décembre 2023 | | | | | | |
|------------------|---|---------------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| Date d'échéance | Taux d'intérêt contractuels sur les prélèvements | Droit d'accès | Limite de la facilité ¹ | Prélèvements | Lettres de crédit | Montant disponible |
| 30 janvier 2025 | Taux préférentiel +0,45 % ou taux des acceptations bancaires +1,45 % ² | 0,29 % | 800 000 \$ | — \$ | (14 906) \$ | 785 094 \$ |

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 900 000 \$.
2. Les taux d'intérêt des prélèvements sur cette facilité, les droits d'accès et les commissions de lettre de crédit sont assujettis à certaines conditions. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'écart entre le taux établi et le taux préférentiel ou le taux des acceptations bancaires, les droits d'accès et les commissions de lettre de crédit changerait.

Le 31 mars 2023, Allied a modifié la facilité non garantie afin d'augmenter la limite de 100 000 \$ à 700 000 \$, et le 26 juin 2023, Allied a modifié la facilité non garantie afin d'augmenter la limite de 100 000 \$ à 800 000 \$. Le 26 janvier 2024, Allied a mis à jour la facilité non garantie de 800 000 \$ afin d'y inclure un consortium de prêteurs et en a prorogé l'échéance jusqu'au 26 janvier 2027.

d) Débentures non garanties de premier rang

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations d'Allied en vertu des débentures non garanties de premier rang s'établissaient comme suit :

| Série | Taux d'intérêt contractuel | Date d'échéance | Date de paiement des intérêts | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 600 000 |
| Série I | 3,095 % | 6 février 2032 | 6 février et 6 août | 500 000 | 500 000 |
| Série J | 5,534 % | 26 septembre 2028 | 26 mars et 26 septembre | 250 000 | — |
| Débentures non garanties, capital | | | | 2 850 000 \$ | 2 600 000 \$ |
| Coûts de financement nets | | | | (7 612) | (8 431) |
| | | | | 2 842 388 \$ | 2 591 569 \$ |

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

Le 26 septembre 2024, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débentures non garanties, série J, portant intérêt à 5,534 %, d'un montant de 250 000 \$ (les « débentures de série J ») arrivant à échéance le 26 septembre 2028 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 26 mars et le 26 septembre de chaque année à compter du 26 mars 2025. Des coûts de financement de 1 258 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû.

Le produit des débentures de série J a été affecté au remboursement de la dette à court terme à taux variable.

e) Emprunts à terme non garantis

Au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations d'Allied en vertu des emprunts à terme non garantis s'établissaient comme suit :

| | Taux d'intérêt contractuel | Date d'échéance | Périodicité des versements d'intérêts | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunt à terme non garanti | 3,496 % | 14 janvier 2026 | Mensuelle | 250 000 \$ | 250 000 \$ |
| Emprunt à terme non garanti | 4,865 % | 22 octobre 2025 | Mensuelle | 400 000 | 400 000 |
| Emprunts à terme non garantis, capital | | | | 650 000 \$ | 650 000 \$ |
| Coûts de financement nets | | | | (415) | (846) |
| | | | | 649 585 \$ | 649 154 \$ |

Les deux emprunts à terme non garantis sont collectivement appelés les « emprunts à terme non garantis ».

Le 3 février 2023, Allied a prorogé la date d'échéance de son emprunt à terme non garanti de 250 000 \$ du 14 janvier 2024 au 14 janvier 2026, en exerçant deux options de prorogation de un an. Des coûts de financement de 300 \$ ont été engagés à l'égard de ces prorogations. Allied peut proroger ce prêt jusqu'au 14 janvier 2031 au moyen d'options de prorogation de un an. Allied a conclu un swap jusqu'au 14 janvier 2031, dont le taux actuel est de 3,496 %.

Allied a également conclu un swap sur son emprunt à terme non garanti de 400 000 \$ afin de fixer le taux à 4,865 % jusqu'au 22 octobre 2025.

f) Charges d'intérêts

Les charges d'intérêts s'établissent comme suit :

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Intérêts sur la dette : | | |
| Emprunts hypothécaires | 4 864 \$ | 3 528 \$ |
| Emprunts à la construction à payer | 32 853 | 16 675 |
| Billet à payer ¹ | — | 3 967 |
| Facilité non garantie | 13 127 | 23 841 |
| Débentures non garanties | 78 300 | 74 710 |
| Emprunts à terme non garantis | 28 175 | 28 007 |
| Intérêts sur les obligations locatives ² | 3 016 | 2 322 |
| Amortissement — (primes nettes) escomptes nets sur la dette | (231) | 3 976 |
| Amortissement — coûts de financement nets | 3 046 | 2 865 |
| Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ³ | 21 256 | 18 068 |
| | 184 406 \$ | 177 959 \$ |
| Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles et stocks de propriétés résidentielles | (68 440) | (70 886) |
| Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement | 115 966 \$ | 107 073 \$ |
| Frais de remboursement anticipé du financement ⁴ | 501 | — |
| Charges d'intérêts | 116 467 \$ | 107 073 \$ |

- Le 31 mars 2022, Allied a acquis un portefeuille de six immeubles de Choice Properties, une acquisition qui a été partiellement réglée par l'émission d'un billet à payer de 200 000 \$. Le billet était assorti d'un taux d'intérêt contractuel de 2,00 % pour l'exercice 2023 et a été entièrement remboursé le 29 décembre 2023.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, ces charges excluent les charges d'intérêts sur une obligation locative de 4 433 \$ détenue en vue de la vente, vendue le 16 août 2023. Ce montant est présenté séparément dans le bénéfice net lié aux activités abandonnées (note 6).
- Les distributions déclarées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts en raison de la conversion d'Allied en fiducie à capital variable le 12 juin 2023.
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les frais de remboursement anticipé du financement comprennent un montant de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble (31 décembre 2023 – néant).

Les coûts d'emprunt ont été inscrits à l'actif pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 dans les immeubles de placement admissibles et les stocks de propriétés résidentielles à un taux effectif moyen pondéré de 3,39 % par an (31 décembre 2023 – 3,47 %), ce qui exclut les coûts d'emprunt directement attribuables.

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, la facilité non garantie, les débentures non garanties et les emprunts à terme non garantis d'Allied au 31 décembre 2024.

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Par la suite | Total |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires – remboursements de capital | 11 164 \$ | 6 673 \$ | 6 040 \$ | 6 132 \$ | 6 139 \$ | 6 358 \$ | 42 506 \$ |
| Emprunts hypothécaires – solde exigible à l'échéance | — | 20 443 | 50 000 | 14 457 | 91 498 | 222 591 | 398 989 |
| Emprunts à la construction à payer | 373 966 | 99 900 | — | — | — | — | 473 866 |
| Facilité non garantie | — | — | — | — | — | — | — |
| Débentures non garanties | 200 000 | 600 000 | 300 000 | 550 000 | 300 000 | 900 000 | 2 850 000 |
| Emprunts à terme non garantis | 400 000 | 250 000 | — | — | — | — | 650 000 |
| Total | 985 130 \$ | 977 016 \$ | 356 040 \$ | 570 589 \$ | 397 637 \$ | 1 128 949 \$ | 4 415 361 \$ |

Une description des objectifs et des politiques d'Allied en matière de gestion des risques pour les instruments financiers est présentée à la note 26.

13. Obligations locatives

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

| | 2025 | 2026 – 2029 | Par la suite | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Paiements de loyers minimaux futurs | 1 035 \$ | 4 145 \$ | 62 674 \$ | 67 854 \$ | 153 800 \$ |
| Intérêts (payés) cumulés sur les obligations locatives | (41) | (196) | — | (237) | (1 510) |
| Moins : montant représentant les paiements d'intérêts | (994) | (3 949) | (47 269) | (52 212) | (101 651) |
| Valeur actualisée des paiements de loyers | — \$ | — \$ | 15 405 \$ | 15 405 \$ | 50 639 \$ |
| Non en souffrance ¹ | | | | 7 021 \$ | — \$ |
| En souffrance | | | | 8 384 \$ | 50 639 \$ |
| | | | | 15 405 \$ | 50 639 \$ |

1. Obligation locative détenue en vue de la vente.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, une obligation locative de 35 511 \$ a été transférée à la cession d'un immeuble (note 4).

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 2024, Allied a effectué des paiements de loyers minimaux de 3 333 \$ (31 décembre 2023 – 7 616 \$).

14. Créditeurs et autres passifs

Les créditeurs et autres passifs s'établissent comme suit :

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dettes fournisseurs et autres passifs | 225 907 \$ | 283 346 \$ |
| Loyers payés d'avance | 90 842 | 81 560 |
| Intérêts courus à payer sur les débentures non garanties | 26 885 | 23 238 |
| Distributions à payer sur les parts (note 16) | 19 193 | 80 612 |
| Distributions à payer sur les parts de société en commandite échangeables (note 17) | 1 771 | 7 440 |
| Dépôts résidentiels ¹ | 49 478 | 47 513 |
| Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt | 3 124 | — |
| Passifs dérivés sur swaps sur rendement total [note 18d]) | 305 | — |
| Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [note 18c]) | 2 523 | 1 938 |
| | 420 028 \$ | 525 647 \$ |
| Non en souffrance | 367 731 \$ | 476 863 \$ |
| En souffrance ² | 52 297 | 48 784 |
| | 420 028 \$ | 525 647 \$ |

1. Dépôts résidentiels liés aux unités d'habitation en copropriété de KING Toronto.

2. Au 31 décembre 2024, les passifs non courants se composaient de dépôts résidentiels totalisant 49 478 \$, de passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts totalisant 1 742 \$ et de passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt totalisant 1 077 \$ (31 décembre 2023 – 47 513 \$, 1 271 \$ et néant, respectivement).

15. 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.

| | Classement/ évaluation | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
|---|---|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| Actifs financiers : | | | | | |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise (note 8) | Coût amorti | — \$ | — \$ | 93 291 \$ | 93 291 \$ |
| Prêts et effets à recevoir (note 9) | Coût amorti | 426 577 | 424 478 | 509 753 | 502 004 |
| Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 10) | Juste valeur par le biais du résultat net | 13 316 | 13 316 | 23 866 | 23 866 |
| Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts (note 11) | Coût amorti | 137 645 | 137 645 | 140 963 | 140 963 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 21) | Coût amorti | 73 918 | 73 918 | 211 069 | 211 069 |
| Passifs financiers : | | | | | |
| Dette (note 12) | | | | | |
| Emprunts hypothécaires | Coût amorti | 437 536 \$ | 444 948 \$ | 111 875 \$ | 107 755 \$ |
| Emprunts à la construction | Coût amorti | 473 866 | 473 866 | 307 013 | 307 013 |
| Facilité non garantie | Coût amorti | — | — | — | — |
| Débentures non garanties | Coût amorti | 2 842 388 | 2 680 733 | 2 591 569 | 2 266 700 |
| Emprunts à terme non garantis | Coût amorti | 649 585 | 648 735 | 649 154 | 641 686 |
| Créditeurs et autres passifs (note 14) | Coût amorti | 414 076 | 414 076 | 523 709 | 523 709 |
| Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 14) | Juste valeur par le biais du résultat net | 3 124 | 3 124 | — | — |
| Passifs dérivés sur swaps sur rendement total (note 14) | Juste valeur par le biais du résultat net | 305 | 305 | — | — |
| Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [notes 14 et 18c]) | Juste valeur par le biais du résultat net | 2 523 | 2 523 | 1 938 | 1 938 |
| Parts de société en commandite échangeables (note 17) | Juste valeur par le biais du résultat net | 202 527 | 202 527 | 238 309 | 238 309 |

Allied utilise différentes méthodes pour estimer la juste valeur des actifs et passifs qui sont évalués sur une base récurrente ou non récurrente dans les bilans consolidés 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 les instruments en question.

| | 31 décembre 2024 | | | 31 décembre 2023 | | |
|---|------------------|------------|----------|------------------|------------|----------|
| | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
| Actifs financiers : | | | | | | |
| Prêt à recevoir d'une coentreprise (note 8) | — \$ | — \$ | — \$ | — \$ | 93 291 \$ | — \$ |
| Prêts et effets à recevoir (note 9) | — | 424 478 | — | — | 502 004 | — |
| Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 10) | — | 13 316 | — | — | 23 866 | — |
| Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts (note 11) | — | 137 645 | — | — | 140 963 | — |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 21) | 73 918 | — | — | 211 069 | — | — |
| Passifs financiers : | | | | | | |
| Dette (note 12) | | | | | | |
| Emprunts hypothécaires | — \$ | 444 948 \$ | — \$ | — \$ | 107 755 \$ | — \$ |
| Emprunts à la construction | — | 473 866 | — | — | 307 013 | — |
| Facilité non garantie | — | — | — | — | — | — |
| Débentures non garanties | — | 2 680 733 | — | — | 2 266 700 | — |
| Emprunts à terme non garantis | — | 648 735 | — | — | 641 686 | — |
| Créditeurs et autres passifs (note 14) | — | 414 076 | — | — | 523 709 | — |
| Passifs dérivés sur swaps sur rendement total (note 14) | — | 305 | — | — | — | — |
| Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 14) | | 3 124 | | | — | |
| Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [notes 14 et 18c)] | — | 2 523 | — | — | 1 938 | — |
| Parts de société en commandite échangeables (note 17) | — | 202 527 | — | — | 238 309 | — |

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

Les paragraphes ci-après résument 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 au titre des swaps de taux d'intérêt est déterminée à l'aide des taux d'intérêt à court terme observables sur le marché (niveau 2).

Contrats dérivés au titre des swaps sur rendement total

La juste valeur des contrats dérivés au titre des swaps sur rendement total est déterminée à l'aide du prix des parts d'Allied et des taux d'intérêt à court terme observables sur le marché (niveau 2).

Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts

La juste valeur des passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts d'Allied est fondée sur la valeur de marché des parts sous-jacentes (niveau 2). En ce qui a trait aux parts de fiducie liées au rendement, les conditions de performance de marché sont également prises en compte.

Parts de société en commandite échangeables

La juste valeur des parts de société en commandite échangeables est fondée sur le cours de clôture des parts à la fin de chaque période (niveau 2).

Dette 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).

16. Capitaux propres

Parts (autorisées – nombre illimité)

Chaque part représente un vote unique à toute assemblée des porteurs de parts et de parts spéciales avec droit de vote (comme il est défini ci-après) et confère au porteur de parts et de parts spéciales avec droit de vote le droit de recevoir une quote-part de toutes les distributions, conformément aux conditions prévues dans la déclaration de fiducie.

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 2024 et le 31 décembre 2023.

| | Nombre de parts émises et en circulation | Montant |
|---|---|---------------------|
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 127 955 983 | 3 909 378 \$ |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) [note 18b] | — | (2 250) |
| Distributions en parts | 31 703 663 | 639 780 |
| Regroupement de parts | (31 703 663) | — |
| Solde au 31 décembre 2023 | 127 955 983 | 4 546 908 \$ |
| | | |
| Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) [note 18b]] | — | (1 712) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 127 955 983 | 4 545 196 \$ |

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 15 décembre 2023, Allied a déclaré une distribution spéciale de 5,48 \$ par part, composée d'un montant de 0,48 \$ par part payable en trésorerie et d'un montant de 5,00 \$ par part payable au moyen de l'émission de parts d'Allied aux porteurs de parts inscrits le 29 décembre 2023 (la « distribution spéciale »). La distribution spéciale a principalement été versée pour distribuer aux porteurs de parts une partie du gain en capital réalisé par Allied au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à la vente du portefeuille de centres de données urbains.

Le 29 décembre 2023, 31 703 663 parts ont été distribuées au prix de 20,18 \$ par part, pour une valeur totale de 639 780 \$. Immédiatement après la distribution spéciale de parts, les parts d'Allied en circulation ont été consolidées de sorte que chaque porteur de parts détenait, après la consolidation, le même nombre de parts que celui détenu immédiatement avant la distribution spéciale. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'émission de parts dans le cadre de la distribution spéciale a été comptabilisée au poste Parts dans les états consolidés des capitaux propres, conformément à IAS 32 *Instruments financiers : présentation*, avec une réduction correspondante des bénéfices non distribués par suite de la déclaration de distribution spéciale. La tranche restante de 61 419 \$ de la distribution spéciale a été payée en trésorerie le 15 janvier 2024.

Le 15 janvier 2025, Allied a déclaré une distribution pour le mois de janvier 2025 de 0,15 \$ par part, ce qui représente 1,80 \$ par part sur une base annualisée, aux porteurs de parts inscrits aux registres le 31 janvier 2025.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 22 février 2024, Allied a reçu l'approbation de la TSX de renouveler son offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui donne droit à Allied de racheter jusqu'à 12 629 698 de ses parts en circulation, ce qui représente environ 10 % du flottant de ses parts au 12 février 2024. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a commencé le 26 février 2024 et elle prendra fin le 25 février 2025, 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 2024, Allied a racheté 99 443 parts pour 1 712 \$ à un prix moyen pondéré de 17,22 \$, dont 98 183 parts ont été rachetées à des fins de remise aux participants en vertu du régime de parts restreintes d'Allied et 1 260 parts ont été rachetées à des fins d'attribution à des employés, en dehors du régime de parts restreintes d'Allied.

17. Parts de société en commandite échangeables

Parts de société en commandite échangeables (autorisées – nombre illimité)

Les parts de société en commandite échangeables émises par la société en commandite sont économiquement équivalentes aux parts, elles donnent droit à des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles sont échangeables contre des parts, au gré du porteur. Toutes les parts de société en commandite échangeables sont détenues, directement ou indirectement, par Choice Properties.

Les 11 809 145 parts de société en commandite échangeables émises le 31 mars 2022 dans le cadre de l'acquisition de certains immeubles sont assujetties à des clauses de statu quo et à des dispositions de blocage. Le 30 juin 2023, le 30 septembre 2023 et le 31 décembre 2023, les dispositions de blocage ont expiré relativement à 2 952 286 parts de société en commandite échangeables. Le 31 mars 2024, les dispositions de blocage ont expiré relativement à 2 952 287 parts de société en commandite échangeables. Ainsi, aucune part de société en commandite échangeable n'était assujettie à des clauses de statu quo et à des dispositions de blocage après le 31 mars 2024.

Chaque part de société en commandite échangeable est accompagnée d'une part spéciale avec droit de vote d'Allied (« part spéciale avec droit de vote ») qui confère à son porteur le droit de voter à toutes les assemblées des porteurs de parts et de parts spéciales avec droit de vote.

Le tableau ci-dessous présente le nombre de parts de société en commandite échangeables émises et en circulation, de même que leur valeur comptable, pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023.

| | Nombre de parts émises et en circulation | Montant |
|--|---|-------------------|
| Solde au 1^{er} janvier 2023 | 11 809 145 | 541 672 \$ |
| Distributions | — | (8 857) |
| Bénéfices non distribués | — | 4 997 |
| Reclassement des parts de société en commandite échangeables | — | (270 807) |
| Profit lié à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables | — | (28 696) |
| Solde au 31 décembre 2023 | 11 809 145 | 238 309 \$ |
| Perte liée à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables | — | (35 782) |
| Solde au 31 décembre 2024 | 11 809 145 | 202 527 \$ |

À chaque date à laquelle une distribution est déclarée par Allied sur les parts, une distribution d'un montant égal par part est déclarée par la société en commandite sur les parts de société en commandite échangeables. Un porteur de parts de société en commandite échangeables peut choisir de reporter la totalité ou une partie des distributions déclarées par la société en commandite jusqu'au premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice. La société en commandite prêtera au porteur qui opte pour le report un montant équivalent à la distribution reportée, sans intérêts, et le prêt sera exigible le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel ce prêt a été consenti. Les distributions déclarées par la société en commandite sur les parts de société en commandite échangeables entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 se sont chiffrées à 21 256 \$, montant que Choice Properties a choisi de recevoir en totalité sous forme de prêt au lieu de distributions. Un effet à recevoir de 26 925 \$ de Choice Properties était en cours au 31 décembre 2024, dont une tranche de 21 256 \$ était liée à des avances de fonds consenties au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 relativement à des distributions mensuelles, et une tranche de 5 669 \$ était liée à la distribution spéciale en trésorerie déclarée en décembre 2023 et consentie en janvier 2024. Compte tenu du droit juridiquement exécutoire et de l'intention d'Allied et de Choice Properties de régler l'effet à recevoir de Choice Properties et les distributions à payer à Choice Properties pour un montant net le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice, ces instruments financiers sont compensés au bilan. Le 2 janvier 2025, une tranche de 26 925 \$ de l'effet à recevoir de Choice Properties au 31 décembre 2024 a été réglée pour un montant net par rapport aux distributions à payer à Choice Properties.

Le 15 janvier 2025, la société en commandite a déclaré une distribution de 0,15 \$ par part de société en commandite échangeable pour le mois de janvier 2025, ce qui représentait un montant de 1,80 \$ par part de société en commandite échangeable sur une base annualisée pour les porteurs de parts de société en commandite échangeables au 31 janvier 2025, que Choice Properties a choisi de recevoir sous forme de prêt au lieu de distributions.

18. Régimes de rémunération

a) Régime d'options sur parts

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 du conseil, 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 précédent l'attribution de ces options. Les options ont 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.

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 | Options nettes en circulation | Options dont les droits sont acquis |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| 1 ^{er} mars 2016 | 1 ^{er} mars 2026 | 540 480 | 31,56 \$ | (350 831) | (23 204) | 166 445 | 166 445 |
| 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 | 184 122 |
| 13 février 2019 | 13 février 2029 | 323 497 | 47,53 \$ | (2 717) | (4 330) | 316 450 | 316 450 |
| 5 février 2020 | 5 février 2030 | 352 230 | 54,59 \$ | — | (1 594) | 350 636 | 350 636 |
| 3 février 2021 | 3 février 2031 | 442 233 | 36,55 \$ | (1 533) | (1 460) | 439 240 | 366 367 |
| 2 136 901 | | | | (393 342) | (30 588) | 1 712 971 | 1 640 098 |

| | Exercices clos les | | | |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|---|
| | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
| | Fourchette des prix d'exercice | Durée contractuelle résiduelle moyenne pondérée (en années) | Fourchette des prix d'exercice | Durée contractuelle résiduelle moyenne pondérée (en années) |
| Pour les parts en circulation à la fin de la période | 31,56 \$ – 54,59 \$ | 4,14 | 31,56 \$ – 54,59 \$ | 5,14 |
| Exercices clos les | | | | |
| | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
| | Prix d'exercice moyen pondéré | | Prix d'exercice moyen pondéré | |
| | Nombre de parts | Nombre de parts | Nombre de parts | Prix d'exercice moyen pondéré |
| Solde au début de l'exercice | 1 712 971 | 42,01 \$ | 1 717 043 | 41,98 \$ |
| Frappées de déchéance | — | — \$ | (4 072) | 31,56 \$ |
| Solde à la fin de l'exercice | 1 712 971 | 42,01 \$ | 1 712 971 | 42,01 \$ |
| Parts pouvant être exercées à la fin de l'exercice | 1 640 098 | 42,25 \$ | 1 437 023 | 42,08 \$ |

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.

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 2024, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 104 \$ (31 décembre 2023 – 389 \$) 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. Les parts restreintes sont remises aux participants immédiatement après le sixième anniversaire de la date d'attribution ou à toute autre date déterminée conformément au régime de parts restreintes.

Le tableau suivant est un résumé de l'activité du régime de parts restreintes d'Allied.

| | Exercices clos les | |
|---|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Parts restreintes au début de l'exercice | 294 254 | 322 411 |
| Attribuées | 98 183 | 76 450 |
| Remises | (82 002) | (104 607) |
| Parts restreintes à la fin de l'exercice | 310 435 | 294 254 |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 2 024 \$ (31 décembre 2023 – 2 421 \$) 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 de fiducie en vertu du régime ou les cas de déchéance des parts de fiducie en vertu du régime 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. Le tableau suivant est un résumé de l'activité du régime de parts de fiducie d'Allied.

| | Exercices clos les | |
|---|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Parts de fiducie en vertu du régime au début de l'exercice | 371 277 | 179 193 |
| Attribuées | 252 773 | 170 461 |
| Réglées | (113 861) | (7 274) |
| Frappées de déchéance | (35 587) | — |
| Équivalents de distributions | 63 112 | 28 897 |
| Parts de fiducie en vertu du régime à la fin de l'exercice | 537 714 | 371 277 |

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 2 850 \$ (31 décembre 2023 – 1 327 \$), ce qui comprend l'ajustement à la valeur de marché, dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les droits de 113 861 parts de fiducie en vertu du régime (31 décembre 2023 – 7 274 parts de fiducie en vertu du régime) ont été acquis et réglés en trésorerie, ce qui a donné lieu à une diminution de 2 264 \$ (31 décembre 2023 – 127 \$) du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts.

d) Swap sur rendement total

Le 28 mars 2024, Allied a conclu un swap sur rendement total réglé en trésorerie avec une institution financière visant 750 000 parts afin de gérer l'exposition des flux de trésorerie associée aux régimes de rémunération fondée sur des parts. Depuis la date d'entrée en vigueur, le 15 avril 2024, Allied verse des intérêts mensuels fondés sur la valeur nominale des parts visées par le swap sur rendement total, et reçoit l'équivalent des distributions mensuelles sur les parts; ces deux montants sont comptabilisés dans les frais généraux et administratifs dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Le swap sur rendement total peut être réglé en tout ou en partie. Au moment du règlement, Allied reçoit toute plus-value, ou remet toute moins-value, de la valeur nominale des parts, calculée conformément au swap de rendement total. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé un recouvrement au titre de la rémunération fondée sur des parts de 44 \$ (31 décembre 2023 – néant), ce qui comprend un ajustement à la valeur de marché de 305 \$ (31 décembre 2023 – néant).

19. Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent les éléments suivants :

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Revenus locatifs ¹ | 283 341 \$ | 272 034 \$ |
| Économies d'impôt et recouvrements d'assurance | 112 739 | 109 172 |
| Produits divers ² | 33 069 | 23 601 |
| Recouvrement au titre des frais d'exploitation | 162 891 | 159 173 |
| Total des revenus locatifs | 592 040 \$ | 563 980 \$ |

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 du stationnement transitoire, des loyers selon un pourcentage, des résiliations de baux et d'autres éléments divers.

Les revenus locatifs minimaux futurs liés aux activités poursuivies s'établissent comme suit :

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Par la suite | Total |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs minimaux futurs | 308 181 \$ | 283 718 \$ | 252 246 \$ | 224 571 \$ | 199 469 \$ | 731 248 \$ | 1 999 433 \$ |

20. Frais généraux et administratifs

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Salaires et avantages sociaux ¹ | 21 372 \$ | 21 197 \$ |
| Honoraires professionnels et des fiduciaires | 6 783 | 6 749 |
| Frais de bureau et généraux | 6 583 | 6 897 |
| | 34 738 \$ | 34 843 \$ |
| Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles | (10 405) | (11 266) |
| Total des frais généraux et administratifs | 24 333 \$ | 23 577 \$ |

1. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la charge au titre des salaires et avantages sociaux comprend un recouvrement lié à la juste valeur de 107 \$ (31 décembre 2023 – 494 \$) sur les régimes de rémunération fondée sur des parts.

21. Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

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

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Trésorerie | 73 778 \$ | 51 366 \$ |
| Dépôts à court terme | 140 | 159 703 |
| Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | 73 918 \$ | 211 069 \$ |

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

| | Exercices clos les | |
|---|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Information supplémentaire | | |
| Intérêts payés sur la dette (y compris les intérêts inscrits à l'actif et les frais de remboursement anticipé du financement) (note 12) | 179 212 \$ | 168 265 \$ |

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

| | Exercices clos les | |
|---|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Information supplémentaire | | |
| Emprunts à la construction repris (notes 4 et 12) | 365 093 \$ | — \$ |

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

| | Exercices clos les | |
|---|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Variation nette des débiteurs, des frais payés d'avance et des dépôts | 3 318 \$ | (75 419) \$ |
| Variation nette des prêts et effets à recevoir ¹ | 176 467 | (77 641) |
| Variation nette des crébiteurs et autres passifs | (105 620) | 111 386 |
| Autres variations du fonds de roulement | (133 377) | 110 573 |
| Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation | (59 212) \$ | 68 899 \$ |

1. Le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, des prêts à recevoir de 197 339 \$ et de 18 866 \$, respectivement, ont été réglés afin de financer en partie les acquisitions du 400 West Georgia et du 19 Duncan (notes 4 et 9).

22. Entreprises communes

Allied compte des placements dans des immeubles dans le cadre de partenariats, qui sont comptabilisés comme des entreprises communes. Les tableaux ci-après résument 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 2024 | 31 décembre 2023 |
| 642 King W | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| 19 Duncan ¹ | | Immeuble locatif et immeuble en voie d'aménagement | s.o. | 50 % |
| Breithaupt Block | Kitchener (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| College et Manning ² | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| College et Palmerston | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| KING Toronto | | Immeuble en voie d'aménagement et stocks de propriétés résidentielles | 50 % | 50 % |
| King Portland Centre | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| The Well | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif et immeuble en voie d'aménagement | 50 % | 50 % |
| 108 East 5th Avenue | Vancouver (Colombie-Britannique) | Immeuble en voie d'aménagement | 50 % | 50 % |
| 175 Bloor Street E | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| 110 Yonge Street | Toronto (Ontario) | Immeuble locatif | 50 % | 50 % |
| TELUS Sky (composante espaces résidentiels) ³ | Calgary (Alberta) | Immeuble locatif | 50 % | s.o. |

- Le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, Allied a fait l'acquisition de participations additionnelles de 45 % et de 5 %, respectivement, dans le 19 Duncan, ce qui a porté le total de la participation d'Allied dans le 19 Duncan à 100 % (note 4).
- Le 29 novembre 2024, le partenariat College et Manning a vendu une partie de ses immeubles. Le partenariat College et Manning est toujours copropriétaire du 559 College.
- Avant le 19 décembre 2024, Allied a comptabilisé sa participation dans TELUS Sky à titre de placement mis en équivalence (note 8).

| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|------------------|------------------|------------------|
| Total de l'actif | 2 011 911 \$ | 2 071 022 \$ |
| Total du passif | 606 422 \$ | 709 396 \$ |

| | Exercices clos les | |
|---|--------------------|---------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Produits | 115 119 \$ | 70 333 \$ |
| Charges | (57 948) | (28 354) |
| Bénéfice avant ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | 57 171 \$ | 41 979 \$ |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | (38 259) | (15 376) |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement | (104 866) | (197 774) |
| Perte nette | (85 954) \$ | (171 171) \$ |

23. 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 chef de la direction. Les secteurs opérationnels d'Allied sont définis en fonction de l'utilisation de l'immeuble et de la ville. Les immeubles de bureaux urbains sont gérés en fonction de quatre groupes de villes.

Le principal décideur opérationnel doit mesurer et évaluer le rendement des secteurs opérationnels d'Allied en fonction du résultat d'exploitation.

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 et passifs 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 produits d'intérêts, les frais généraux et administratifs, les frais de commercialisation des unités de copropriété, l'amortissement des autres actifs, les coûts de transaction, le bénéfice net (la perte nette) de la coentreprise, le profit (la perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente, le profit (la perte) lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables et la dépréciation des stocks de propriétés résidentielles ne sont pas attribués aux secteurs opérationnels.

Le secteur centres de données urbains a été classé dans les activités abandonnées (note 6); il est par conséquent exclu des tableaux suivants, qui présentent un rapprochement du résultat d'exploitation et de la perte nette liée aux activités abandonnées pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Le 18 décembre 2024, Allied a cédé ses immeubles d'Ottawa.

États consolidés de la perte liée aux activités abandonnées par secteur

| Exercice clos le 31 décembre 2024 | Montréal et Ottawa | Toronto et Kitchener | Calgary et Edmonton ¹ | Vancouver | Coentreprise (le partenariat Telus Sky) ² | Total |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|--|-------------------|
| Revenus locatifs | 214 625 \$ | 285 189 \$ | 38 550 \$ | 61 392 \$ | (7 716) \$ | 592 040 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | (111 271) | (113 670) | (22 515) | (21 349) | 5 239 | (263 566) |
| Résultat d'exploitation | 103 354 \$ | 171 519 \$ | 16 035 \$ | 40 043 \$ | (2 477) \$ | 328 474 \$ |
| Produits d'intérêts | | | | | 45 069 | |
| Charges d'intérêts | | | | | (116 467) | |
| Frais généraux et administratifs | | | | | (24 333) | |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | | | | | (134) | |
| Amortissement des autres actifs | | | | | (1 538) | |
| Coûts de transaction | | | | | (1 722) | |
| Bénéfice net de la coentreprise | | | | | 1 842 | |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | | | | | (557 569) | |
| Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | | | | | 35 782 | |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | | | | | (13 675) | |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | | | | | (38 259) | |
| Perte nette liée aux activités poursuivies | | | | | (342 530) \$ | |

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

| Exercice clos le 31 décembre 2023 | Montréal et Ottawa | Toronto et Kitchener | Calgary et Edmonton¹ | Vancouver | Coentreprise (le partenariat Telus Sky)² | Total |
|---|-------------------------------|---------------------------------|--|------------------|--|-------------------|
| Revenus locatifs | 220 826 \$ | 258 911 \$ | 41 452 \$ | 51 243 \$ | (8 452) \$ | 563 980 \$ |
| Frais d'exploitation liés aux immeubles | (112 565) | (97 970) | (22 423) | (18 411) | 4 420 | (246 949) |
| Résultat d'exploitation | 108 261 \$ | 160 941 \$ | 19 029 \$ | 32 832 \$ | (4 032) \$ | 317 031 \$ |
| Produits d'intérêts | | | | | 53 605 | |
| Charges d'intérêts | | | | | (107 073) | |
| Frais généraux et administratifs | | | | | (23 577) | |
| Frais de commercialisation des unités de copropriété | | | | | (538) | |
| Amortissement des autres actifs | | | | | (1 499) | |
| Coûts de transaction | | | | | (167) | |
| Perte nette de la coentreprise | | | | | (15 622) | |
| Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente | | | | | (772 652) | |
| Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables | | | | | 28 696 | |
| Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés | | | | | (8 535) | |
| Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles | | | | | (15 376) | |
| Perte nette liée aux activités poursuivies | | | | | (545 707) \$ | |

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

24. Impôt sur le résultat

Allied est admissible à titre de fiducie de placement immobilier et de fiducie de fonds commun de placement 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.

25. 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, Allied Properties Exchangeable Limited Partnership, Allied Properties Exchangeable GP Inc., la coentreprise TELUS Sky Partnership, les principaux dirigeants et les membres de leur famille proche.

Allied a engagé une société fermée contrôlée par un ancien fiduciaire pour fournir des services de consultation. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a engagé des honoraires de consultation de 1 152 \$ (31 décembre 2023 – 712 \$).

Le 19 décembre 2024, Allied a acquis une participation indivise de 50 % dans la composante résidentielle de TELUS Sky auprès de la coentreprise TELUS Sky Partnership. À la suite de cette acquisition, la participation d'Allied dans la composante résidentielle de TELUS Sky a augmenté de un sixième, passant du tiers à 50 % (note 4).

Le 19 décembre 2024, l'emprunt de 93 291 \$ consenti à la coentreprise TELUS Sky Partnership a été entièrement remboursé (note 8).

Les transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et ont été mesurées à la valeur établie dans les ententes entre les parties liées respectives. 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.

Les principaux dirigeants sont les personnes qui font partie du conseil et certains membres de l'équipe de direction ayant l'autorité et la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités d'Allied, directement ou indirectement. Le tableau ci-dessous présente un sommaire de la rémunération des principaux dirigeants.

| | Exercices clos les | |
|--|--------------------|------------------|
| | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
| Salaire, primes et autres avantages des employés à court terme | 4 836 \$ | 4 154 \$ |
| Rémunération fondée sur des parts | 3 113 | 3 062 |
| Total | 7 949 \$ | 7 216 \$ |

26. Gestion des risques

a) Gestion du capital

Allied définit le capital comme le total des capitaux propres, des parts de société en commandite échangeables, des emprunts hypothécaires, des emprunts à la construction, de la facilité non garantie, des débentures non garanties, des emprunts à terme non garantis 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). Au 31 décembre 2024, le ratio dette-valeur comptable brute était de 41,7 % (31 décembre 2023 – 34,7 %).

Allied est assujettie à des clauses restrictives financières liées à ses débentures non garanties, à sa facilité de crédit non garantie et à ses emprunts à terme non garantis. 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 2024, Allied respectait chacune des clauses restrictives financières clés en vertu de ces conventions.

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 à taux variable. Les emprunts à terme à taux fixe comportent aussi 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 de la facilité non garantie, Allied est de plus en plus exposée aux fluctuations des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2024, Allied avait des emprunts à la construction à payer, dont une tranche de 253 041 \$ (31 décembre 2023 – 267 951 \$) est assortie de taux d'intérêt variables, en raison de quoi elle 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. Cela comprend les emprunts hypothécaires, les emprunts à terme et les débentures non garanties échéant dans moins de un an assortis d'un taux fixe à la date de clôture, mais qui sont assujettis au risque de taux d'intérêt au moment du refinancement. Toutes les autres variables restent constantes.

| Variation du taux d'intérêt | | -1,0 % | +1,0 % |
|---|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Au 31 décembre 2024 | Valeur comptable | Incidence sur le résultat | Incidence sur le résultat |
| Facilité non garantie | — \$ | — \$ | — \$ |
| Emprunts à la construction ¹ | 473 866 \$ | 4 739 \$ | (4 739) \$ |
| Emprunts hypothécaires ² | 11 164 \$ | 112 \$ | (112) \$ |
| Emprunts à terme non garantis | 400 000 \$ | 4 000 \$ | (4 000) \$ |
| Débentures non garanties | 200 000 \$ | 2 000 \$ | (2 000) \$ |

1. Comprend des emprunts à la construction assortis de taux variable de 153 141 \$ échéant dans moins de un an.
2. Comprend des emprunts hypothécaires assortis de taux variable de néant échéant dans moins de un an.

c) Risque lié au cours des parts

Le risque lié au cours des parts découle des passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts, des parts de société en commandite échangeables ainsi que des passifs ou des actifs dérivés au titre des swaps sur rendement total qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture de chaque trimestre. Les passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts et les parts de société en commandite échangeables d'Allied ont une incidence négative sur le résultat net et le résultat global lorsque le cours des parts augmente, et une incidence positive lorsque le cours des parts diminue. Les passifs ou les actifs dérivés au titre des swaps sur rendement total d'Allied ont une incidence positive sur le résultat net et le résultat global lorsque le cours des parts augmente, et une incidence négative lorsque le cours des parts diminue.

Le tableau ci-dessous illustre la sensibilité du résultat net et du résultat global ainsi que des capitaux propres à une variation éventuelle du cours des parts de +/-1,00 \$. Ces variations sont jugées comme raisonnablement possibles selon l'observation des conditions actuelles des marchés. Les calculs sont basés sur une variation du cours des parts pour chaque période et sur les instruments financiers détenus qui sont sensibles aux fluctuations du cours des parts à chaque date de clôture. Toutes les autres variables restent constantes.

| Variation du cours des parts | | -1,00 \$ | +1,00 \$ |
|--|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Au 31 décembre 2024 | Valeur comptable | Incidence sur le résultat | Incidence sur le résultat |
| Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts | 2 523 \$ | 538 \$ | (538) \$ |
| Parts de société en commandite échangeables | 202 527 \$ | 11 809 \$ | (11 809) \$ |
| Passifs dérivés au titre des swaps sur rendement total | 305 \$ | (750) \$ | 750 \$ |

d) Risque de crédit

Comme Allied accorde des prêts, des avances et des effets à recevoir 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, les avances et les effets à recevoir d'Allied sont subordonnés aux prêts, aux emprunts hypothécaires et aux charges prioritaires. Au 31 décembre 2024, Allied comptait des prêts à recevoir de 412 317 \$ (31 décembre 2023 – 509 697 \$) et des effets à recevoir de 14 260 \$ (31 décembre 2023 – 56 \$). 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 2024 sont de néant (31 décembre 2023 – néant) (note 9).

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 2024 sont de 11 569 \$ (31 décembre 2023 – 11 722 \$ [note 11a]).

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 2024 | 31 décembre 2023 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Moins de 30 jours | 3 559 \$ | 1 702 \$ |
| 30 à 60 jours | 1 477 | 1 318 |
| Plus de 60 jours | 11 075 | 14 047 |
| Total | 16 111 \$ | 17 067 \$ |

e) 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 2024, les taux d'intérêt contractuels sur les emprunts hypothécaires à taux fixe se situaient entre 3,59 % et 5,25 % (31 décembre 2023 – 2,77 % et 4,29 %). Il n'y avait aucun emprunt hypothécaire à taux variable à payer aux 31 décembre 2024 et 2023.

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 870 825 \$ de ses emprunts à terme non garantis à taux variable, de ses emprunts à la construction et de sa facilité non garantie (31 décembre 2023 – 689 062 \$). 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. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé, dans le cadre de l'ajustement à la juste valeur des instruments dérivés, une perte liée à la juste valeur de 13 675 \$ (31 décembre 2023 – une perte liée à la juste valeur de 8 535 \$).

Allied a conclu un swap sur rendement total afin de limiter son exposition aux fluctuations du cours des parts sur 750 000 parts de ses régimes de rémunération fondée sur des parts. Les profits et les pertes découlant de la variation des justes valeurs liée au swap sur rendement total sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 305 \$ (31 décembre 2023 – néant) dans les frais généraux et administratifs.

Les risques de liquidité et de disponibilité du capital sont atténus 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.

f) 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 :

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Par la suite | Total |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires | 29 930 \$ | 47 764 \$ | 75 654 \$ | 37 401 \$ | 113 685 \$ | 233 846 \$ | 538 280 \$ |
| Emprunts à la construction | 389 510 | 102 312 | — | — | — | — | 491 822 |
| Facilité non garantie | — | — | — | — | — | — | — |
| Débentures non garanties | 284 684 | 675 870 | 366 023 | 606 657 | 338 125 | 944 922 | 3 216 281 |
| Emprunts à terme non garantis | 424 521 | 250 359 | — | — | — | — | 674 880 |
| Total | 1 128 645 \$ | 1 076 305 \$ | 441 677 \$ | 644 058 \$ | 451 810 \$ | 1 178 768 \$ | 4 921 263 \$ |

27. Engagements et éventualités

Allied a pris des engagements relatifs aux activités d'aménagement et de mise à niveau. Au 31 décembre 2024, les engagements s'élevaient à 131 338 \$ (31 décembre 2023 – 168 477 \$, y compris un montant de 406 \$ détenu 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 20 304 \$ au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 – 23 226 \$).

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

À propos de nous

Allied est un chef de file en tant que propriétaire-exploitant d'espaces de travail urbains qui se distinguent dans les grandes villes canadiennes. Sa mission est d'offrir aux entreprises du savoir des espaces de travail qui soient durables, favorisent le bien-être et la créativité des humains qui les occupent et encouragent la diversité et la connectivité. L'énoncé de vision d'Allied est de contribuer en permanence à l'épanouissement des villes et de la culture afin de cultiver l'humanité en chacun de nous.

Conseil des fiduciaires

Matthew Andrade^{1, 2}

Toni Rossi²

Kay Brekken^{1, 2}

Stephen Sender¹

Hazel Claxton²

Jennifer Tory^{2, 4}

Lois Cormack^{1, 2}

Cecilia Williams

Michael Emory³

Siège social

134 Peter Street, Suite 1700

Toronto (Ontario) M5V 2H2

Tél. 416 977-9002 | Téléc. 416 306-8704

Agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres

Compagnie Trust TSX

C.P. 700, succursale B

Montréal (Québec) H3B 3K3

Tél. 1 800 387-0825 | Téléc. 1 888 249-6189

Inscription en bourse et symbole boursier

Bourse de Toronto

Parts – AP.UN

Courriel : shareholderinquiries@tmx.com

Site Web : www.tsxtrust.com

Relations avec les investisseurs

Auditeurs

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

Tél. 416 977-9002

Courriel : info@alliedreit.com

Site Web : www.alliedreit.com

1. Membre du comité d'audit

2. Membre du comité de la gouvernance, de la rémunération et des candidatures

3. Président exécutif du conseil

4. Fiduciaire principale