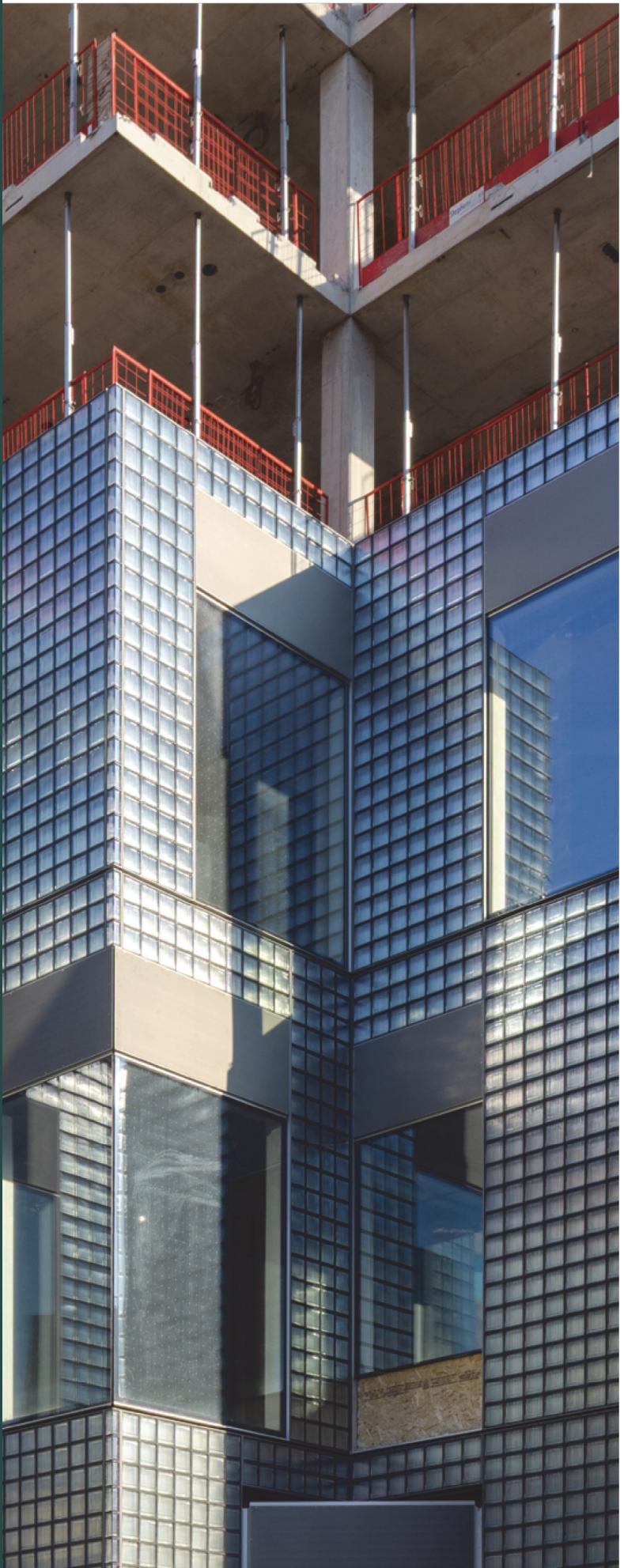


ALLIED

ENVIRONNEMENTS
URBAINS
DISTINCTIFS

Rapport trimestriel
30 septembre 2025

10.29.25



ALLIED

RAPPORT TRIMESTRIEL – 30 SEPTEMBRE 2025

Table des matières

RAPPORT DE GESTION AU 30 SEPTEMBRE 2025	3
PARTIE I — APERÇU	4
Sommaire des indicateurs clés de la performance opérationnelle et financière	5
Faits saillants financiers et d'exploitation	7
Sommaire des immeubles locatifs	8
Aperçu des activités et stratégie commerciale	9
Questions liées à la responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance	11
Contexte commercial et perspectives d'affaires	14
Mesures non conformes aux PCGR	14
Déclarations prospectives	20
PARTIE II – RÉSULTATS D'EXPLOITATION	22
Bénéfice net et bénéfice global	22
Résultat net d'exploitation	26
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables	28
Charges d'intérêts	30
Frais généraux et administratifs	32
Produits d'intérêts	34
Autres mesures de la performance financière	34
PARTIE III – LOCATION	42
Situation actuelle	42
Fidélisation des utilisateurs	43
Activités	44
Profil des utilisateurs	45
Expiration des baux	46
PARTIE IV — RENDEMENT PASSÉ	48
PARTIE V — PROFIL DES ACTIFS	49
Immeubles locatifs	51
Immeubles en voie d'aménagement	53
Prêts	56
PARTIE VI – LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	57
Dette	57
Notations de crédit	65
Clauses restrictives financières	65
Capitaux propres	67
Distributions	69
Arrangements hors bilan	71
PARTIE VII – HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES	72
PARTIE VIII – CONTRÔLES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES	72
PARTIE IX – RISQUES ET INCERTITUDES	73
Risques liés à l'exploitation et gestion des risques	73
Risques financiers et gestion des risques	74
Autres risques	75
PARTIE X – TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS	76
États financiers consolidés résumés non audités pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024	82
Bilans consolidés résumés non audités	83
États consolidés résumés du résultat net et du résultat global non audités	84
États consolidés résumés des capitaux propres non audités	85
Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie non audités	86
Notes annexes	88

**RAPPORT DE GESTION
AU 30 SEPTEMBRE 2025**

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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025. 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 29 octobre 2025 et doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés résumés non audités et à leurs notes annexes pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, et à notre rapport annuel 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 » ou « PCGR ») 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 14 et 20.

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		Périodes de neuf mois closes les		Exercice clos le
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024	31 décembre 2024
Superficie louée¹	87,4 %	87,2 %	87,4 %	87,2 %	87,2 %
Superficie occupée¹	84,0 %	85,6 %	84,0 %	85,6 %	85,9 %
Moyenne du loyer net par pied carré occupé¹	25,19	25,30	25,19	25,30	25,41
Taux de rétention^{1,2}	62,0 %	60,4 %	69,0 %	65,0 %	69,3 %
Augmentation (diminution) du loyer au renouvellement¹	1,5 %	(6,3) %	1,3 %	2,0 %	1,9 %
Immeubles de placement³	9 392 358	9 667 178	9 392 358	9 667 178	9 448 363
Immeubles de placement non gérés⁴	8 346 998	8 386 958	8 346 998	8 386 958	7 817 543
Total de l'actif³	10 378 800	10 930 951	10 378 800	10 930 951	10 603 979
Coût des immeubles en voie d'aménagement en % de la valeur comptable brute⁴	7,8 %	10,7 %	7,8 %	10,7 %	10,1 %
Valeur liquidative par part⁵	38,05	43,76	38,05	43,76	41,25
Dette³	4 682 121	4 321 654	4 682 121	4 321 654	4 403 375
Ratio d'endettement total⁴	45,2 %	39,7 %	45,2 %	39,7 %	41,7 %
BAlIA ajusté annualisé⁴	374 536	394 432	376 687	387 851	389 239
Dette nette exprimée en multiple du BAlIA ajusté annualisé⁴	12,3 x	10,7 x	12,3 x	10,9 x	10,9 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	2,1 x	2,3 x	2,1 x	2,3 x	2,3 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	2,2 x	2,5 x	2,2 x	2,5 x	2,4 x
Revenus locatifs³	147 932	146 593	443 613	436 920	592 040
Frais d'exploitation liés aux immeubles³	(67 205)	(63 364)	(201 701)	(192 829)	(263 566)
Bénéfice d'exploitation³	80 727	83 229	241 912	244 091	328 474
Perte nette et perte globale³	(113 389)	(94 177)	(315 789)	(84 878)	(342 530)
Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation⁴	49 128	57 192	154 796	176 613	233 307

(en milliers de dollars, sauf les valeurs par pied carré, par part et les ratios financiers)	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les		Exercice clos le 31 décembre 2024
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024	
BAIIA ajusté⁴	93 634	98 608	282 515	290 888	389 239
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs⁴	83 041	82 860	229 189	229 140	s.o.
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total⁴	85 335	86 058	244 821	243 901	s.o.
Flux de trésorerie liés aux opérations⁴	63 719	77 645	203 802	230 883	303 278
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués)⁴	0,456	0,556	1,458	1,652	2,170
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations⁴	98,7 %	81,0 %	92,6 %	81,7 %	83,0 %
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 parts⁴ :					
Flux de trésorerie liés aux opérations	65 742	74 782	206 455	229 059	303 806
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués)	0,470	0,535	1,477	1,639	2,174
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations	95,7 %	84,1 %	91,4 %	82,4 %	82,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	61 152	65 142	190 084	206 808	273 434
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués)	0,438	0,466	1,360	1,480	1,956
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	102,9 %	96,6 %	99,3 %	91,2 %	92,0 %

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. Se reporter à la rubrique « Fidélisation des utilisateurs » à la page 43 pour de plus amples renseignements.
3. Cette mesure est présentée selon les PCGR.
4. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 14.
5. La valeur liquidative par part correspond au total des capitaux propres plus la valeur des parts de sociétés en commandite de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts de société 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.

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 T3 2025¹

SUPERFICIE LOUÉE	MOYENNE DU LOYER NET PAR PIED CARRÉ OCCUPÉ	AUGMENTATION DU LOYER AU RENOUVELLEMENT	DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (EN ANNÉES)
87,4 %	25,19 \$	1,5 %	5,7
SUPERFICIE OCCUPÉE 84,0 %	2024 : 25,30 \$ ↓ 0,4 % par rapport au T3 2024		

Résultats financiers du T3 2025

RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION POUR DES ACTIFS COMPARABLES – PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES LOCATIFS ²	FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS PAR PART ^{2,3}	FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AJUSTÉS PAR PART ^{2,3}
↑ 0,2 % par rapport au T3 2024	0,470 \$ ↓ 12,1 % par rapport au T3 2024	0,438 \$ ↓ 6,0 % par rapport au T3 2024

Bilan du T3 2025

LIQUIDITÉS ⁴	IMMEUBLES DE PLACEMENT NON GREVÉS ²	DETTE NETTE EXPRIMÉE EN MULTIPLE DU BAIJA AJUSTÉ ANNUALISÉ ²	RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL ²	RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS ^{2,5}
802,9 M\$ 902,9 M\$ compte tenu de la disposition accordéon	8,3 G\$ 88,9 % des immeubles de placement		45,2 % 12,3x	2,1x

Résultats liés aux facteurs ESG⁶

NOTE DU GRESB POUR LES ACTIFS EN EXPLOITATION – 2025

87/100

En hausse par rapport à 84/100 en 2024

	CIBLE DE 2024 PAR RAPPORT À LA BASE DE RÉFÉRENCE DE 2019	DONNÉE RÉELLE DE 2024 PAR RAPPORT À LA BASE DE RÉFÉRENCE DE 2019
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE – 2024	↓ 9 % réduction	↓ 19 % réduction
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – 2024	↓ 7 % réduction	↓ 20 % réduction
INTENSITÉ DE LA CONSOMMATION D'EAU – 2024	↓ 12 % réduction	↓ 28 % réduction
RÉACHEMISEMENT DES DÉCHETS – 2024	↑ 64 % réacheminement	↑ 64 % réacheminement

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 la période.
2. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 14.
3. 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 et du montant disponible sur la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie d'Allied au 30 septembre 2025.
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 2024 d'Allied qui a été publié le 9 juin 2025, disponible à l'adresse www.alliedreit.com.

SOMMAIRE DES IMMEUBLES LOCATIFS

**191 immeubles locatifs
d'une valeur de 8,8 G\$**

(excluant les immeubles en voie d'aménagement d'une valeur de 0,6 G\$ et les immeubles de placement détenus en vue de la vente d'une valeur de 0,1 G\$)

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

14,4 M PIÉDS CARRÉS

VANCOUVER

1,2 M

PIÉDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	87,9 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	80,6 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	89,7 %
IMMEUBLES	13
EMPLOYÉS	24

MONTRÉAL

5,9 M

PIÉDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	90,3 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	87,2 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	83,3 %
IMMEUBLES	26
EMPLOYÉS	70

CALGARY

1,1 M

PIÉDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	84,9 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	83,2 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	75,0 %
IMMEUBLES	29
EMPLOYÉS	25

TORONTO

5,5 M

PIÉDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	85,3 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	81,9 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	77,3 %
IMMEUBLES	106
STATIONNEMENTS AUXILIAIRES	10
EMPLOYÉS	230

KITCHENER

0,7 M

PIÉDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	81,4 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	81,4 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	58,0 %
IMMEUBLES	6
STATIONNEMENT AUXILIAIRE	1
EMPLOYÉS	4

1. Source : cbre.ca, rapports Statistiques de CBRE.
2. Exclut 790 unités du portefeuille d'immeubles d'habitation locatifs d'Allied. Se reporter à la Partie X – Tableau des biens immobiliers – Immeubles d'habitation locatifs.

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.

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

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 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 concentrerait 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 est responsable de la surveillance de la stratégie et des initiatives en matière de facteurs ESG élaborées par la direction, notamment en ce qui a trait à l'intégration de la durabilité dans la stratégie d'affaires globale d'Allied, à l'élaboration du plan pour la carboneutralité d'Allied et aux objectifs de réduction des émissions. 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, notamment sa capacité à atteindre ses cibles de réduction des émissions, en plus d'examiner annuellement son rapport ESG, ses politiques sur les facteurs ESG et ses autres politiques et pratiques en matière de gouvernance. Le comité exécutif sur les facteurs ESG d'Allied aide la direction et le Conseil à définir, à concevoir, à mettre en œuvre, à élargir et à évaluer la stratégie et les initiatives d'Allied en matière de facteurs ESG.

En juin 2025, Allied a publié son rapport ESG 2024 en conformité avec les normes universelles 2021 de l'Initiative mondiale sur les rapports de performance (« Global Reporting Initiative »), les normes du SASB pour le secteur de l'immobilier, les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (« GIFCC ») et les objectifs de développement durable des Nations Unies.

La direction présente au Conseil au moins une fois par année des rapports sur les éléments suivants : i) la stratégie et les initiatives ESG d'Allied, y compris les progrès accomplis dans l'avancement de son plan pour la carboneutralité et sa performance par rapport aux cibles de réduction des émissions; et ii) les risques et les occasions liés au climat, la stratégie d'Allied visant à atténuer les risques liés au climat et à y répondre et l'état des mesures de gestion des risques liés au climat prises par Allied. L'aperçu des risques et des occasions liés au climat pertinents et les résultats de l'analyse des scénarios par la direction orientent l'examen par le Conseil de la stratégie, de la gestion des risques et de la performance opérationnelle d'Allied.

VERS LA CARBONEUTRALITÉ

Dans le cadre de ses efforts continus de décarbonation, Allied s'est fixée, en 2024, des cibles de réduction des émissions de gaz à effet de serre (« GES ») à court et à long terme dans ses portefeuilles d'immeubles locatifs et d'immeubles en voie d'aménagement, en phase avec l'initiative Science Based Targets (« SBTi ») et une trajectoire de décarbonation à 1,5 °C. Ces cibles ont été validées par l'initiative SBTi en mai 2025. Allied a mis en œuvre un plan pluriannuel afin d'atteindre ses cibles à court terme d'ici 2030.

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

Cibles de réduction des émissions conformes aux données scientifiques¹

Les cibles de réduction des émissions de GES à court et à long terme d'Allied ont été validées par l'initiative SBTi en mai 2025.

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 2025, Allied a obtenu une note de 87 pour ses actifs en exploitation, soit trois points de plus qu'à l'exercice précédent et huit points au-dessus de la moyenne de GRESB.

Objectif de financement vert atteint

En février et septembre 2025, Allied a émis des obligations vertes en vertu de son cadre de financement vert, d'une valeur totale de 900 M\$, pour une mobilisation totale de 2,0 G\$ d'obligations vertes à ce jour.

Dépassement des cibles de réduction de l'impact environnemental¹

En 2024, Allied a excédé ses cibles quinquennales de réduction de son impact environnemental pour ce qui est de l'intensité énergétique, de l'intensité des gaz à effet de serre et de l'intensité de la consommation d'eau.

Augmentation du taux de certification du portefeuille de 41 % à 48 %

Allied a fait passer de 41 % en 2023 à 48 % en 2024 le pourcentage de son portefeuille certifié LEED ou BOMA BEST, et vise un taux de certification de 70 % d'ici 2028.

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 en 2024 ont indiqué que 93 % des utilisateurs sont satisfaits de son engagement en matière d'EDI.

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 net² par rapport à 2023, soit 150 % supérieur à la moyenne du secteur en 2024.

Soutien à plus de 4 000 artistes

Depuis 2022, Allied a offert un espace de travail abordable à plus de 4 000 artistes à Calgary, à Toronto et à Montréal.

Reconnue comme l'un des « meilleurs employeurs » au Canada en 2025

Depuis 2020, Allied demande à Mercer (auparavant Kincentric) de mener un sondage indépendant sur l'engagement des employés. En 2025, Allied a été reconnue comme « meilleur employeur » par Mercer, pour une quatrième fois.

1. Pour de plus amples renseignements sur ces cibles, veuillez consulter le rapport ESG 2024 d'Allied, disponible à l'adresse www.alliedreit.com.
2. 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

Comme la finalisation des contrats de location prend plus de temps que prévu et compte tenu de la hausse globale des charges d'intérêts, la direction s'attend maintenant aux résultats suivants :

- i) une superficie occupée et louée à la fin de l'exercice qui sera semblable à celle du troisième trimestre;
- ii) un résultat net d'exploitation pour des actifs comparables en baisse d'environ 1 % pour l'exercice;
- iii) une diminution d'environ 10 % des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part pour l'exercice.

Allied continue de progresser dans la monétisation de son prêt garanti par le 150 West Georgia, à Vancouver, dont le produit sera utilisé pour réduire la dette. Maintenant que les droits ont été obtenus et que l'approvisionnement en énergie est déjà en place pour un centre de données d'IA à grande échelle, l'immeuble est commercialisable pour un aménagement et une exploitation par d'autres. Bien qu'Allied prévoit entamer la négociation d'une transaction de monétisation d'ici la fin de l'exercice, la transaction se conclura probablement au cours du premier semestre de 2026.

Allied reste entièrement déterminée à ramener son ratio dette nette/BAIIA ajusté annualisé en deçà de 10 fois et à améliorer continuellement son accès aux marchés des capitaux d'emprunt. L'atteinte de cet objectif sera toutefois retardée en raison de la clôture plus tardive que prévu des ventes d'actifs secondaires et de la monétisation de son prêt grevant le 150 West Georgia.

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 permettront de générer de la valeur au cours des prochaines années, voire décennies, au bénéfice de toutes les parties prenantes.

Les rubriques qui précèdent comportent des mesures non conformes aux PCGR et des déclarations prospectives. 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 de comptabilité 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 de comptabilité. Ces termes sont définis dans le tableau qui suit; le cas échéant, un rapprochement du terme avec la mesure conforme aux Normes IFRS de comptabilité la plus semblable y figure également. Les termes suivants n'ont pas de signification normalisée et prescrite par les Normes IFRS de comptabilité; 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 de comptabilité. 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 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, 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 différents, 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, qui constituent la mesure conforme aux PCGR 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, qui constituent la mesure conforme aux PCGR 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, qui constituent la mesure conforme aux PCGR 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, qui constituent la mesure conforme aux PCGR 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 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, 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 PCGR. 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, moins les frais d'exploitation liés aux immeubles, sur une base proportionnelle. Ils ne tiennent pas compte de l'incidence des revenus tirés des unités de copropriété ni du coût des ventes des unités de copropriété. La mesure conforme aux PCGR 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	Le résultat net d'exploitation 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 sur une base proportionnelle. La mesure conforme aux PCGR la plus directement comparable avec le résultat net d'exploitation est le résultat d'exploitation. La direction estime qu'il s'agit d'une mesure utile, parce qu'elle reflète la capacité de ses immeubles productifs de revenus à générer des liquidités.	Partie II — Résultats d'exploitation – Résultat net d'exploitation
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 PCGR 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 PCGR 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.	s.o.
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 PCGR 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.
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 %.	s.o.
Bénéfice ajusté avant intérêts, impôt et amortissements (« BAIIA ajusté ») et BAIJA ajusté annualisé	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 coûts de transaction, 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. Le BAIJA ajusté annualisé est une mesure non conforme aux PCGR qui correspond au montant annualisé du BAIIA ajusté de la période considérée.	Partie II — Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière

MESURE NON CONFORME
AUX PCGR

DÉFINITION

RAPPROCHEMENT

	Les mesures conformes aux PCGR 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.	
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 PCGR 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.
Ratios de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et	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.	s.o.
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	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, le cas échéant) 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.	
	La direction estime que ces mesures sont utiles aux fins d'évaluation de la capacité d'Allied à verser des distributions.	

MESURE NON CONFORME AUX PCGR	DÉFINITION	RAPPROCHEMENT
Ratio de couverture des intérêts et	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 et sur les 12 derniers mois.	s.o.
Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et	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, lesquelles sont comptabilisées comme une charge d'intérêts.	
Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement	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. Les charges d'intérêts excluent les distributions sur les parts de société en commandite échangeables, lesquelles sont comptabilisées comme une charge d'intérêts.	
	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, lesquelles sont comptabilisées comme une charge d'intérêts.	
	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.	
Ratio d'endettement total ou	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.	Partie V — Profil des actifs
Ratio de la dette totale		

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 réalisation prévue et la clôture de la vente 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 occupée estimée; la superficie locative brute (« SLB ») estimée; le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables prévu; les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part prévus; le moment prévu de la monétisation du prêt grevant le 150 West Georgia; le ratio dette nette/BAIIA ajusté annualisé; 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; la SLB estimée à l'achèvement des immeubles en voie d'aménagement; les taux de location prévus, la location de nos projets d'intensification; le moment où les immeubles en voie d'aménagement seront transférés au portefeuille d'immeubles locatifs; les projets ciblés pour la certification LEED et/ou BOMA; les cibles de réduction des émissions de GES; 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, y compris les droits de douane et autres mesures de protection commerciale, 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 29 octobre 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 résumés du résultat net et du résultat global non audités selon les PCGR avec les données présentées sur une base proportionnelle, une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 14, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et le 30 septembre 2024.

Un tableau supplémentaire présente le rapprochement entre la perte nette et la perte globale liées et le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation, une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 14, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et le 30 septembre 2024.

Le 19 décembre 2024, le partenariat TELUS Sky (dans lequel Allied détient une participation d'un tiers) a vendu la composante commerciale de TELUS Sky et de Calgary House – 655 Centre SW, auparavant nommée la composante espaces résidentiels de TELUS Sky. Par conséquent, à la suite de cette cession, le partenariat TELUS Sky ne détient plus de participation dans TELUS Sky. Pour plus de détails, se reporter aux notes 4 et 7 des états financiers consolidés résumés non audités d'Allied pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et le 30 septembre 2024.

	Trimestres clos les					
	30 septembre 2025			30 septembre 2024		
	Selon les PCGR	Participation dans une coentreprise	Sur une base proportionnelle	Selon les PCGR	Participation dans une coentreprise	Sur une base proportionnelle
Revenus locatifs	147 932 \$	– \$	147 932 \$	146 593 \$	1 759 \$	148 352 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(67 205)	–	(67 205)	(63 364)	(1 293)	(64 657)
Bénéfice d'exploitation	80 727 \$	– \$	80 727 \$	83 229 \$	466 \$	83 695 \$
Produits d'intérêts	9 976	–	9 976	10 302	4	10 306
Charges d'intérêts	(35 488)	–	(35 488)	(31 361)	–	(31 361)
Frais généraux et administratifs	(7 458)	–	(7 458)	(2 141)	–	(2 141)
Frais de commercialisation des unités de copropriété	(5)	–	(5)	(17)	–	(17)
Amortissement d'autres actifs	(642)	–	(642)	(390)	(51)	(441)
Coûts de transaction	(999)	–	(999)	(136)	–	(136)
Bénéfice net de la coentreprise	–	–	–	450	(450)	–
Profit (perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(100 265)	–	(100 265)	(47 359)	31	(47 328)
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	(42 277)	–	(42 277)	(57 983)	–	(57 983)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	(2 565)	–	(2 565)	(16 689)	–	(16 689)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	(14 393)	–	(14 393)	(32 082)	–	(32 082)
Perte nette et perte globale	(113 389) \$	– \$	(113 389) \$	(94 177) \$	– \$	(94 177) \$

	Trimestres clos les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Perte nette et perte globale	(113 389) \$	(94 177) \$
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 265	47 359
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	42 277	57 983
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	2 565	16 689
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 450	(2 880)
Coûts de transaction	999	136
Frais de remboursement anticipé du financement	568	–
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	14 393	32 082
Bénéfice net lié excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation	49 128 \$	57 192 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, le bénéfice d'exploitation selon les PCGR a diminué de 2 502 \$, ou 3,0 %, par rapport à la période correspondante. Cette diminution est principalement attribuable aux cessions et aux non-renouvellements connus, partiellement contrebalancés par les frais de résiliation de baux reçus pour répondre aux besoins en matière d'agrandissement d'un utilisateur à long terme.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, la perte nette et la perte globale selon les PCGR ont augmenté de 19 212 \$, ou 20,4 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la hausse de 52 906 \$ 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 5 317 \$ des frais généraux et administratifs (y compris la hausse de 4 330 \$ de la charge liée à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts), de la hausse de 4 127 \$ des charges d'intérêts et de la diminution de 2 502 \$ du bénéfice d'exploitation, facteurs partiellement contrebalancés par la baisse de 17 689 \$ de la perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles, la baisse de 15 706 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables et la baisse de 14 124 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés.

	Périodes de neuf mois closes les					
	30 septembre 2025			30 septembre 2024		
	Selon les PCGR	Participation dans une coentreprise	Sur une base proportionnelle	Selon les PCGR	Participation dans une coentreprise	Sur une base proportionnelle
Revenus locatifs	443 613 \$	– \$	443 613 \$	436 920 \$	5 652 \$	442 572 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(201 701)	–	(201 701)	(192 829)	(3 993)	(196 822)
Bénéfice d'exploitation	241 912 \$	– \$	241 912 \$	244 091 \$	1 659 \$	245 750 \$
Produits d'intérêts	30 770	–	30 770	34 676	26	34 702
Charges d'intérêts	(98 989)	–	(98 989)	(84 724)	–	(84 724)
Frais généraux et administratifs	(20 139)	–	(20 139)	(15 959)	–	(15 959)
Frais de commercialisation des unités de copropriété	(18)	–	(18)	(117)	–	(117)
Amortissement d'autres actifs	(1 375)	–	(1 375)	(1 150)	(161)	(1 311)
Coûts de transaction	(1 659)	–	(1 659)	(136)	–	(136)
Bénéfice net de la coentreprise	–	–	–	1 737	(1 737)	–
Profit (perte) lié à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(394 098)	–	(394 098)	(211 534)	213	(211 321)
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	(42 395)	–	(42 395)	(472)	–	(472)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	(5 878)	–	(5 878)	(13 031)	–	(13 031)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	(23 920)	–	(23 920)	(38 259)	–	(38 259)
Perte nette et perte globale	(315 789) \$	– \$	(315 789) \$	(84 878) \$	– \$	(84 878) \$

	Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Perte nette et perte globale	(315 789) \$	(84 878) \$
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	394 098	211 534
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	42 395	472
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	5 878	13 031
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 901	(1 941)
Coûts de transaction	1 659	136
Frais de remboursement anticipé du financement	734	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	23 920	38 259
Bénéfice net lié excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement et la dépréciation	154 796 \$	176 613 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, le bénéfice d'exploitation selon les PCGR a diminué de 2 179 \$, ou 0,9 %, par rapport à la période correspondante. Cette diminution est principalement attribuable aux cessions et aux non-renouvellements connus, partiellement contrebalancés par l'apport des acquisitions de participations supplémentaires dans les immeubles 19 Duncan, 400 West Georgia, Calgary House et Toronto House, ainsi que par le commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 20 Breithaupt, du 700 Saint-Hubert, du 1001 boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA – 1001 Lenoir, de QRC West Phase II, de The Well et de Toronto House.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, la perte nette et la perte globale selon les PCGR ont augmenté de 230 911 \$ par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la hausse de 182 564 \$ 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 41 923 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables, de la hausse de 14 265 \$ des charges d'intérêts, de la hausse 4 180 \$ des frais généraux et administratifs (y compris la hausse de 3 842 \$ de la charge liée à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts), de la baisse de 3 906 \$ des produits d'intérêts et de la diminution de 2 179 \$ du bénéfice d'exploitation, facteurs partiellement contrebalancés par la baisse de 14 339 \$ de la perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles et par la baisse de 7 153 \$ de la perte liée à la juste valeur des instruments dérivés.

RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION

Allied exerce ses activités sur cinq marchés urbains, soit Montréal, Ottawa, Toronto, Kitchener, Calgary et Vancouver. Le 18 décembre 2024, elle a cédé ses immeubles à Ottawa. Le 30 avril 2025, elle a cédé son immeuble à Edmonton. Aux fins d'analyse du résultat net d'exploitation, Allied regroupe les villes par emplacement géographique.

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement du résultat d'exploitation et du résultat net d'exploitation, qui est une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 14.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Résultat d'exploitation, selon les PCGR	80 727 \$	83 229 \$	241 912 \$	244 091 \$
Ajouter : participation dans une coentreprise	—	466	—	1 659
Résultat d'exploitation, sur une base proportionnelle	80 727 \$	83 695 \$	241 912 \$	245 750 \$
Amortissement des allocations pour améliorations locatives ¹	8 944	9 645	28 089	28 453
Amortissement des loyers constants ¹	(812)	(2 188)	(2 039)	(5 898)
Total du résultat net d'exploitation	88 859 \$	91 152 \$	267 962 \$	268 305 \$

1. Comprend la quote-part revenant à Allied du placement mis en équivalence des montants suivants pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 : amortissement des allocations pour améliorations locatives de néant et de néant, respectivement (30 septembre 2024 – 213 \$ et 589 \$, respectivement) et amortissement des loyers constants de néant et de néant, respectivement [30 septembre 2024 – (57) \$ et (152) \$, respectivement].

Les tableaux suivants dressent un portrait, par secteur et type d'espace, du résultat net d'exploitation pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et pour la période correspondante de 2024.

Secteur	Trimestres clos les			Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%	
Montréal et Ottawa ¹	29 744 \$	33,5 %	28 613 \$	31,4 %	1 131 \$
Toronto et Kitchener	44 636	50,2	46 821	51,4	(2 185)
Calgary et Edmonton ²	4 049	4,6	4 661	5,1	(612)
Vancouver	10 430	11,7	11 057	12,1	(627)
Total du résultat net d'exploitation	88 859 \$	100,0 %	91 152 \$	100,0 %	(2 293) \$

1. Le 18 décembre 2024, Allied a cédé ses immeubles à Ottawa.
2. Le 30 avril 2025, Allied a cédé son immeuble à Edmonton.

Type d'espace	Trimestres clos les			Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%	
Bureaux	70 382 \$	79,3 %	74 127 \$	81,3 %	(3 745) \$
Commerces de détail	12 749	14,3	11 106	12,2	1 643
Stationnement	5 728	6,4	5 919	6,5	(191)
Total du résultat net d'exploitation	88 859 \$	100,0 %	91 152 \$	100,0 %	(2 293) \$

Le résultat net d'exploitation a diminué de 2 293 \$, ou 2,5 %, pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 par rapport à la période correspondante. Cette diminution s'explique par les cessions et les non-renouvellements connus de 7 523 \$, partiellement contrebalancés par le commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 20 Breithaupt, du 1001 boulevard Robert-Bourassa et de l'édifice RCA – 1001 Lenoir et de Toronto House, pour un total de 2 474 \$, par les frais de résiliation de baux de 2 080 \$ reçus pour répondre aux besoins en matière d'agrandissement d'un utilisateur à long terme du 1001 boulevard Robert-Bourassa et par l'apport de 501 \$ des acquisitions de participations supplémentaires dans les immeubles 19 Duncan, 400 West Georgia, Calgary House et Toronto House.

Secteur	Périodes de neuf mois closes les				Variation	
	30 septembre 2025		30 septembre 2024		\$	%
Montréal et Ottawa ¹	85 236	\$ 31,8 %	88 423	\$ 33,0 %	(3 187)	\$ (3,6) %
Toronto et Kitchener	137 671	51,4	136 311	50,8	1 360	1,0
Calgary et Edmonton ²	12 593	4,7	14 341	5,3	(1 748)	(12,2)
Vancouver	32 462	12,1	29 230	10,9	3 232	11,1
Total du résultat net d'exploitation	267 962	\$ 100,0 %	268 305	\$ 100,0 %	(343)	\$ (0,1) %

1. Le 18 décembre 2024, Allied a cédé ses immeubles à Ottawa.

2. Le 30 avril 2025, Allied a cédé son immeuble à Edmonton.

Type d'espace	Périodes de neuf mois closes les				Variation	
	30 septembre 2025		30 septembre 2024		\$	%
Bureaux	216 556	\$ 80,8 %	218 860	\$ 81,6 %	(2 304)	\$ (1,1) %
Commerces de détail	34 743	13,0	32 263	12,0	2 480	7,7
Stationnement	16 663	6,2	17 182	6,4	(519)	(3,0)
Total du résultat net d'exploitation	267 962	\$ 100,0 %	268 305	\$ 100,0 %	(343)	\$ (0,1) %

Le résultat net d'exploitation a diminué de 343 \$, ou 0,1 %, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025. Cette diminution est attribuable aux cessions et aux non-renouvellements connus de 17 660 \$, partiellement contrebalancés par l'apport de 7 942 \$ des acquisitions de participations supplémentaires dans les immeubles 19 Duncan, 400 West Georgia, Calgary House et Toronto House, par le commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 20 Breithaupt, du 700 Saint-Hubert, du 1001 boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA – 1001 Lenoir, de QRC West Phase II, de The Well et de Toronto House, pour un total de 7 104 \$, et par les frais de résiliation de baux de 2 080 \$ reçus pour répondre aux besoins en matière d'agrandissement d'un utilisateur à long terme du 1001 boulevard Robert-Bourassa.

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 14, renvoie aux immeubles de placement qui étaient détenus par Allied du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2025. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 se rapporte aux immeubles suivants : 108 East 5th Avenue, 185 Spadina, 365 Railway, 422-424 Wellington W, 3575 Saint-Laurent, KING Toronto, Kipling Square, ainsi que des parties du 375 Water, du 400 Atlantic, du 469 King West, du 700 Saint-Hubert, du 747 Square-Victoria, du 1001 boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA au 1001 rue Lenoir, de The Well et de Toronto House.

	Trimestres clos les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Montréal	26 096 \$	24 741 \$	1 355 \$	5,5 %
Toronto et Kitchener	42 416	43 797	(1 381)	(3,2)
Calgary	4 454	3 629	825	22,7
Vancouver	10 075	10 693	(618)	(5,8)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs	83 041 \$	82 860 \$	181 \$	0,2 %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente	1 351	1 612	(261)	(16,2)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs et actifs détenus en vue de la vente	84 392 \$	84 472 \$	(80) \$	(0,1) %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement	943	1 586	(643)	(40,5)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total	85 335 \$	86 058 \$	(723) \$	(0,8) %
Acquisitions	501	—	501	
Cessions	(438)	3 192	(3 630)	
Résiliations de baux	2 080	—	2 080	
Frais d'aménagement et charges du siège social	1 381	1 902	(521)	
Total du résultat net d'exploitation	88 859 \$	91 152 \$	(2 293) \$	(2,5) %

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a diminué de 723 \$, 0,8 %, pour le trimestre clos le 30 septembre 2025. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a augmenté de 181 \$, ou 0,2 %, principalement en raison du commencement de la location du 20 Breithaupt à Kitchener et du 700 Saint-Hubert, du 1001 boulevard Robert-Bourassa et de l'édifice RCA – 1001 Lenoir à Montréal, pour un total de 1 855 \$, et du recouvrement d'une provision pour créances douteuses de 1 278 \$ relativement à un utilisateur à Calgary, partiellement contrebalancés par les non-renouvellements connus à Toronto et à Vancouver.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a diminué de 643 \$, ou 40,5 %, principalement en raison de la baisse du résultat d'exploitation net afin de réaliser les activités de modernisation de notre portefeuille de projets de réaménagement.

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 2024 au 30 septembre 2025. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 se rapporte aux immeubles suivants : 108 East 5th Avenue, 185 Spadina, 365 Railway, 400 Atlantic, 422-424 Wellington W, 3575 Saint-Laurent, KING Toronto, Kipling Square, QRC West Phase II, Toronto House et des parties du 375 Water, du 469 King West, du 700 Saint-Hubert, du 747 Square-Victoria, du 1001 boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA au 1001 rue Lenoir et de The Well.

	Périodes de neuf mois closes les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Montréal	77 282 \$	74 705 \$	2 577 \$	3,4 %
Toronto et Kitchener	120 409	121 992	(1 583)	(1,3)
Calgary	11 401	10 650	751	7,1
Vancouver	20 097	21 793	(1 696)	(7,8)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs	229 189 \$	229 140 \$	49 \$	0,0 %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente	4 659	4 786	(127)	(2,7)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs et actifs détenus en vue de la vente	233 848 \$	233 926 \$	(78) \$	0,0 %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement	10 973	9 975	998	10,0
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total	244 821 \$	243 901 \$	920 \$	0,4 %
Acquisitions	15 589	7 647	7 942	
Cessions	750	10 656	(9 906)	
Résiliations de baux	2 155	28	2 127	
Frais d'aménagement et charges du siège social	4 647	6 073	(1 426)	
Total du résultat net d'exploitation	267 962 \$	268 305 \$	(343) \$	(0,1) %

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a augmenté de 920 \$, ou 0,4 %, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs est demeuré stable par rapport à la période correspondante, en raison principalement du commencement de la location du 20 Breithaupt à Kitchener et du 700 Saint-Hubert, du 1001 boulevard Robert-Bourassa et de l'édifice RCA au 1001 rue Lenoir à Montréal, pour un total de 4 638 \$, et du recouvrement d'une provision pour créances douteuses de 1 278 \$ relativement à un utilisateur à Calgary, partiellement contrebalancés par les non-renouvellements connus à Vancouver et à Toronto.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a augmenté de 998 \$, ou 10,0 %, principalement en raison d'un montant de 4 048 \$ attribuable au commencement de la location à The Well, à Toronto House et à QRC West Phase II. Cette augmentation a été partiellement contrebalancée par la baisse du résultat d'exploitation net de 3 086 \$ liée à la réalisation des activités de modernisation de notre portefeuille de projets de réaménagement.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les charges d'intérêts pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024.

	Trimestres clos les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Intérêts sur la dette :				
Emprunts hypothécaires	5 977 \$	1 100 \$	4 877 \$	443,4 %
Emprunts à la construction	1 997	9 276	(7 279)	(78,5)
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	2 034	5 747	(3 713)	(64,6)
Débentures non garanties de premier rang	30 349	18 851	11 498	61,0
Emprunts à terme non garantis	2 131	7 088	(4 957)	(69,9)
Intérêts sur les obligations locatives	547	778	(231)	(29,7)
Amortissement — primes sur la dette	—	(58)	58	(100,0)
Amortissement — coûts de financement nets	1 215	736	479	65,1
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ¹	5 314	5 314	—	—
	49 564 \$	48 832 \$	732 \$	1,5 %
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement et stocks de propriétés résidentielles admissibles	(14 644)	(17 471)	2 827	16,2
Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement				
Frais de remboursement anticipé du financement ²	34 920 \$	31 361 \$	3 559 \$	11,3 %
	568	—	568	100,0
Charges d'intérêts selon les PCGR	35 488 \$	31 361 \$	4 127 \$	13,2 %

1. Les distributions déclarées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées comme une charge d'intérêts, étant donné qu'Allied est une fiducie à capital variable.
2. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, Allied a engagé un montant de 568 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés au refinancement de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (30 septembre 2024 – néant).

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les charges d'intérêts ont augmenté de 4 127 \$, ou 13,2 %, par rapport à la période correspondante. Cette augmentation est attribuable à la hausse de 4 202 \$ des intérêts sur les nouveaux emprunts hypothécaires obtenus en 2024, à la hausse de 3 260 \$ des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang à la suite de l'émission de débentures de série J en septembre 2024 et à la baisse de 2 827 \$ des intérêts inscrits à l'actif, facteurs partiellement contrebalancés par une baisse de 3 713 \$ des intérêts découlant de la diminution du solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et par une baisse de 2 845 \$ des intérêts sur l'emprunt à la construction attribuable à un remboursement en 2024. En outre, le refinancement en 2025 comprenait l'obtention d'un emprunt hypothécaire et l'émission de débentures de série K, de série L et de série M aux fins du remboursement des emprunts à la construction, des débentures de série C et d'un emprunt à terme non garanti. Cela a donné lieu à une diminution de 4 852 \$ des intérêts sur l'emprunt à terme non garanti et à une diminution de 4 109 \$ des intérêts sur l'emprunt à la construction, partiellement contrebalancées par une hausse de 7 861 \$ des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang et par une augmentation de 732 \$ des intérêts sur l'emprunt hypothécaire.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les intérêts inscrits à l'actif ont diminué de 2 827 \$, ou 16,2 %, par rapport à la période correspondante. Cette diminution est attribuable à la baisse de 4 161 \$ des intérêts inscrits à l'actif découlant de l'achèvement des projets d'aménagement, partiellement contrebalancée par un montant de 679 \$ attribuable à la hausse des dépenses liées aux immeubles de placement admissibles et par un montant de 655 \$ attribuable à l'augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré.

	Périodes de neuf mois closes les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Intérêts sur la dette :				
Emprunts hypothécaires	16 981 \$	2 970 \$	14 011 \$	471,8 %
Emprunts à la construction	8 403	24 436	(16 033)	(65,6)
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	5 037	10 663	(5 626)	(52,8)
Débentures non garanties de premier rang	83 583	56 178	27 405	48,8
Emprunts à terme non garantis	11 690	21 082	(9 392)	(44,5)
Intérêts sur les obligations locatives	1 019	2 325	(1 306)	(56,2)
Amortissement — primes sur la dette	—	(231)	231	(100,0)
Amortissement — coûts de financement nets	3 369	2 198	1 171	53,3
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ¹	15 942	15 942	—	—
	146 024 \$	135 563 \$	10 461 \$	7,7 %
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement et stocks de propriétés résidentielles admissibles	(47 769)	(50 839)	3 070	6,0
Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement				
98 255 \$	84 724 \$	13 531 \$	16,0 %	
Frais de remboursement anticipé du financement ²	734	—	734	100,0
Charges d'intérêts selon les PCGR	98 989 \$	84 724 \$	14 265 \$	16,8 %

1. Les distributions déclarées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées comme une charge d'intérêts, étant donné qu'Allied est une fiducie à capital variable.
2. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a engagé un montant de 734 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés au remboursement anticipé d'un emprunt à terme non garanti et au refinancement de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (30 septembre 2024 – néant).

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, les charges d'intérêts ont augmenté de 14 265 \$, ou 16,8 %, par rapport à la période correspondante. Cette hausse est attribuable à la hausse de 12 790 \$ des intérêts sur les emprunts hypothécaires découlant des nouveaux emprunts hypothécaires obtenus en 2024, à la hausse de 10 187 \$ des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang à la suite de l'émission de débentures de série J en septembre 2024, et à la baisse de 3 070 \$ des intérêts inscrits à l'actif, facteurs contrebalancés en partie par la baisse de 6 010 \$ des intérêts sur l'emprunt à la construction attribuable à un remboursement en 2024 et par la baisse de 5 626 \$ des intérêts découlant de la diminution du solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie. En outre, le refinancement en 2025 comprenait l'obtention d'un emprunt hypothécaire et l'émission de débentures de série K, de série L et de série M aux fins du remboursement des emprunts à la construction, des débentures de série C et d'un emprunt à terme non garanti. Cela a donné lieu à une diminution de 9 326 \$ des intérêts sur l'emprunt à terme non garanti et à une diminution de 8 961 \$ des intérêts sur l'emprunt à la construction, partiellement contrebalancées par une hausse de 16 857 \$ des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang et par une augmentation de 1 257 \$ des intérêts sur l'emprunt hypothécaire.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, les intérêts inscrits à l'actif ont diminué de 3 070 \$, ou 6,0 %, par rapport à la période correspondante. Cette diminution est attribuable à la baisse de 7 938 \$ des intérêts inscrits à l'actif découlant de l'achèvement de projets d'aménagement, contrebalancée en partie par un montant de 3 606 \$ attribuable à la hausse du taux d'intérêt moyen pondéré et par un montant de 1 262 \$ attribuable à la hausse 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 2 g) 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 contrebalancera partiellement l'incidence financière du commencement des activités de location.

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 sont les suivants :

	Trimestres clos les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Salaires et avantages sociaux	4 852 \$	4 499 \$	353 \$	7,8 %
Charge (économie) liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts	1 450	(2 880)	4 330	150,3
Honoraires professionnels et jetons de présence	1 282	1 502	(220)	(14,6)
Frais de bureau et généraux	1 699	1 559	140	9,0
	9 283 \$	4 680 \$	4 603 \$	98,4 %
Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles	(1 825)	(2 539)	714	28,1
Total des frais généraux et administratifs, selon les PCGR	7 458 \$	2 141 \$	5 317 \$	248,3 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les frais généraux et administratifs ont augmenté de 5 317 \$, ou 248,3 %, par rapport à la période correspondante. Cette augmentation est attribuable à la hausse de 4 330 \$ de la charge liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts (en raison de l'augmentation du cours des parts d'Allied) et à l'incidence de 987 \$ du calendrier des dépenses et de la diminution des montants inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles à mesure que les activités d'aménagement et de modernisation ont été achevées. Compte non tenu de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, le total des frais généraux et administratifs pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 s'élève à 6 008 \$ (30 septembre 2024 – 5 021 \$). L'ajustement à la valeur de marché 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.

	Périodes de neuf mois closes les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Salaires et avantages sociaux	14 565 \$	15 705 \$	(1 140) \$	(7,3) %
Charge (économie) liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts	1 901	(1 941)	3 842	197,9
Honoraires professionnels et jetons de présence	4 479	5 144	(665)	12,9
Frais de bureau et généraux	4 621	4 779	(158)	3,3
	25 566 \$	23 687 \$	1 879 \$	7,9 %
Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles	(5 427)	(7 728)	2 301	29,8
Total des frais généraux et administratifs, selon les PCGR	20 139 \$	15 959 \$	4 180 \$	26,2 %

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, les frais généraux et administratifs ont augmenté de 4 180 \$, ou 26,2 %, par rapport à la période correspondante. Cette augmentation est attribuable à la hausse de 3 842 \$ de la charge liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts (en raison de l'augmentation du cours des parts d'Allied). Compte non tenu de l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts, le total des frais généraux et administratifs pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 s'élève à 18 238 \$ (30 septembre 2024 – 17 900 \$). L'ajustement à la valeur de marché 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.

PRODUITS D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les produits d'intérêts pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024.

	Trimestres clos les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Intérêts sur les prêts et les effets à recevoir	9 558 \$	8 471 \$	1 087 \$	12,8 %
Commissions de garantie	269	714	(445)	(62,3)
Intérêts sur la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dépôts	149	1 117	(968)	(86,7)
Produits d'intérêts selon les PCGR	9 976 \$	10 302 \$	(326) \$	(3,2) %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, les produits d'intérêts ont diminué de 326 \$, ou 3,2 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la baisse de 968 \$ des produits d'intérêts sur un dépôt qui a été entièrement remboursé en juillet 2025 et de la baisse de 445 \$ des commissions de garantie découlant essentiellement du remboursement intégral du prêt à la construction de Breithaupt Phase III en avril 2025, facteurs contrebalancés en partie par la hausse de 1 087 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les prêts.

	Périodes de neuf mois closes les		Variation	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	\$	%
Intérêts sur les prêts et les effets à recevoir	27 963 \$	28 085 \$	(122) \$	(0,4) %
Commissions de garantie	1 068	2 358	(1 290)	(54,7)
Intérêts sur la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dépôts	1 739	4 233	(2 494)	(58,9)
Produits d'intérêts selon les PCGR	30 770 \$	34 676 \$	(3 906) \$	(11,3) %

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, les produits d'intérêts ont diminué de 3 906 \$, ou 11,3 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la baisse de 2 494 \$ des produits d'intérêts sur un dépôt qui a été entièrement remboursé en juillet 2025 et de la baisse de 1 290 \$ des commissions de garantie découlant du remboursement intégral du prêt à la construction de Breithaupt Phase III en avril 2025 ainsi que du règlement intégral des commissions de garantie à recevoir d'Adelaide et Duncan et de TELUS Sky en décembre 2024.

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 14.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, 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 0,470 \$. Il s'agit d'une diminution de 0,065 \$, ou 12,1 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution découle principalement d'une hausse de 3 559 \$ des charges d'intérêts, d'une baisse de 2 968 \$ du bénéfice d'exploitation et d'une augmentation de 987 \$ des frais généraux et administratifs.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 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 1,477 \$. Il s'agit d'une diminution de 0,162 \$, ou 9,9 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution découle principalement d'une hausse de 13 531 \$ des charges d'intérêts, d'une baisse de 3 932 \$ des produits d'intérêts et d'une diminution de 3 838 \$ du bénéfice d'exploitation.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, 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 95,7 % et à 91,4 %, respectivement.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et 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 14.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, 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 0,438 \$. Cela représente une diminution de 0,028 \$, ou 6,0 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable aux variations des flux de trésorerie liés aux opérations expliquées précédemment, en partie contrebalancées par une diminution de 1 953 \$ des coûts locatifs courants, une baisse de 1 516 \$ des investissements de maintien et une diminution de l'amortissement des loyers constants de 1 319 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 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 1,360 \$. Cela représente une diminution de 0,120 \$, ou 8,1 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable aux variations des flux de trésorerie liés aux opérations expliquées précédemment, en partie contrebalancées par une diminution de l'amortissement des loyers constants de 3 707 \$ et une baisse de 1 431 \$ des investissements de maintien.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, 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 102,9 % et à 99,3 %, respectivement.

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 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 14, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024.

	Trimestres clos les		
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	Variation
Perte nette et perte globale	(113 389) \$	(94 177) \$	(19 212) \$
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente	100 265	47 359	52 906
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	42 277	57 983	(15 706)
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	2 565	16 689	(14 124)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	14 393	32 082	(17 689)
Coûts de transaction	999	136	863
Coûts de location différentiels	2 250	2 544	(294)
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	8 944	9 432	(488)
Amortissement des immobilisations corporelles ¹	101	101	—
Distributions de parts de société en commandite échangeables	5 314	5 314	—
Ajustements liés à une coentreprise :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	(31)	31
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	—	213	(213)
Flux de trésorerie liés aux opérations	63 719 \$	77 645 \$	(13 926) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	5	17	(12)
Frais de remboursement anticipé du financement	568	—	568
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 450	(2 880)	4 330
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	65 742 \$	74 782 \$	(9 040) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	63 719 \$	77 645 \$	(13 926) \$
Amortissement des loyers constants	(812)	(2 131)	1 319
Coûts locatifs courants ²	(1 697)	(3 650)	1 953
Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles	(506)	(2 022)	1 516
Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants)	(1 575)	(1 781)	206
Ajustement lié à une coentreprise :			
Amortissement des loyers constants	—	(57)	57
Coûts locatifs courants	—	1	(1)

	Trimestres clos les		
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	59 129 \$	68 005 \$	(8 876) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	5	17	(12)
Frais de remboursement anticipé du financement	568	—	568
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 450	(2 880)	4 330
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	61 152 \$	65 142 \$	(3 990) \$
Nombre moyen pondéré de parts ³			
De base et dilué	139 765 128	139 765 128	—
Par part — de base et dilués			
Flux de trésorerie liés aux opérations	0,456 \$	0,556 \$	(0,100) \$
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	0,470 \$	0,535 \$	(0,065) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	0,423 \$	0,487 \$	(0,064) \$
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	0,438 \$	0,466 \$	(0,028) \$
Ratio de distribution			
Flux de trésorerie liés aux opérations	98,7 %	81,0 %	17,7 %
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	95,7 %	84,1 %	11,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	106,4 %	92,5 %	13,9 %
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	102,9 %	96,6 %	6,3 %

1. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire.
2. Se reporter à la rubrique « DÉPENSES D'INVESTISSEMENT » à la page 40 pour une description des coûts locatifs courants.
3. Le nombre moyen pondéré de parts comprend les parts et les parts de société en commandite échangeables.

	Périodes de neuf mois closes les		
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	Variation
Perte nette et perte globale	(315 789) \$	(84 878) \$	(230 911) \$
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente	394 098	211 534	182 564
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	42 395	472	41 923
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	5 878	13 031	(7 153)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	23 920	38 259	(14 339)
Coûts de transaction	1 659	136	1 523
Coûts de location différentiels	7 310	7 847	(537)
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	28 089	27 864	225
Amortissement des immobilisations corporelles ¹	300	300	—
Distributions de parts de société en commandite échangeables	15 942	15 942	—
Ajustements liés à une coentreprise :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	(213)	213
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	—	589	(589)
Flux de trésorerie liés aux opérations	203 802 \$	230 883 \$	(27 081) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	18	117	(99)
Frais de remboursement anticipé du financement	734	—	734
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 901	(1 941)	3 842
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	206 455 \$	229 059 \$	(22 604) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	203 802 \$	230 883 \$	(27 081) \$
Amortissement des loyers constants	(2 039)	(5 746)	3 707
Coûts locatifs courants ²	(7 196)	(7 403)	207
Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles	(2 019)	(3 450)	1 431
Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants)	(5 117)	(5 493)	376
Ajustement lié à une coentreprise :			
Amortissement des loyers constants	—	(152)	152
Coûts locatifs courants	—	(7)	7
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	187 431 \$	208 632 \$	(21 201) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	18	117	(99)
Frais de remboursement anticipé du financement	734	—	734
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 901	(1 941)	3 842
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	190 084 \$	206 808 \$	(16 724) \$

	Périodes de neuf mois closes les		
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	Variation
Nombre moyen pondéré de parts ³			
De base et dilué	139 765 128	139 765 128	—
Par part — de base et dilués			
Flux de trésorerie liés aux opérations	1,458 \$	1,652 \$	(0,194) \$
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	1,477 \$	1,639 \$	(0,162) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	1,341 \$	1,493 \$	(0,152) \$
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	1,360 \$	1,480 \$	(0,120) \$
Ratio de distribution			
Flux de trésorerie liés aux opérations	92,6 %	81,7 %	10,9 %
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	91,4 %	82,4 %	9,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	100,7 %	90,4 %	10,3 %
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	99,3 %	91,2 %	8,1 %

1. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire.
2. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 40 pour une description des coûts locatifs courants.
3. Le nombre moyen pondéré de parts comprend les parts et les parts de société en commandite échangeables.

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 ajustées.

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 ajustées. 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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Capital productif de revenus et coûts d'aménagement	30 948 \$	52 770 \$	139 648 \$	190 640 \$
Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles	506	2 022	2 019	3 450
Total des dépenses d'investissement	31 454 \$	54 792 \$	141 667 \$	194 090 \$
Coûts locatifs d'aménagement et productifs de revenus	15 394 \$	18 122 \$	34 042 \$	72 417 \$
Coûts locatifs courants	1 697	3 650	7 196	7 403
Total des allocations pour améliorations locatives et des commissions de location	17 091 \$	21 772 \$	41 238 \$	79 820 \$

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 14, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et le 30 septembre 2024.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Perte nette et perte globale pour la période	(113 389) \$	(94 177) \$	(315 789) \$	(84 878) \$
Charges d'intérêts	35 488	31 361	98 989	84 724
Amortissement d'autres actifs	642	441	1 375	1 311
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	8 944	9 645	28 089	28 453
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	14 393	32 082	23 920	38 259
Coûts de transaction	999	136	1 659	136
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente ¹	100 265	47 328	394 098	211 321
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	42 277	57 983	42 395	472
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	2 565	16 689	5 878	13 031
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	1 450	(2 880)	1 901	(1 941)
BAIIA ajusté	93 634 \$	98 608 \$	282 515 \$	290 888 \$

1. Comprend la quote-part revenant à Allied dans le profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement découlant du placement mis en équivalence, quote-part qui s'est chiffrée à néant et à néant, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 (30 septembre 2024 – 31 \$ et 213 \$, respectivement)

PARTIE III — LOCATION

Allied s'efforce de maintenir des taux élevés d'occupation et de superficie louée et d'accroître le loyer net par pied carré occupé. Au 30 septembre 2025, 87,4 % du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied était loué, et le loyer net par pied carré occupé avait diminué de 0,4 % pour s'établir à 25,19 \$, contre 25,30 \$ à la période correspondante de l'exercice précédent.

SITUATION ACTUELLE

Un sommaire de la situation de location au 30 septembre 2025 du portefeuille d'immeubles locatifs, qui exclut les immeubles en voie d'aménagement, les immeubles de placement détenus en vue de la vente et la SLB du portefeuille d'immeubles résidentiels, est présenté ci-dessous :

	SLB (en pieds carrés)	En % de la SLB totale
Superficie louée (occupations et engagements) au 31 décembre 2024	12 478 526	87,2 %
Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future	(173 988)	
Superficie occupée au 31 décembre 2024	12 304 538	85,9 %
Portion de la superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements qui est aujourd'hui occupée	168 115	
Nouveaux baux et agrandissements sur superficie inoccupée	150 056	
Superficie devenue inoccupée pendant la période	(592 530)	
Ajout, réévaluations et retrait de locaux	(4 009)	
Superficie occupée avant les transferts hors du portefeuille d'immeubles locatifs ou vers celui-ci	12 026 170	84,0 %
Superficie occupée – transferts hors du portefeuille d'immeubles locatifs ou vers celui-ci	76 686	
Superficie occupée – 30 septembre 2025	12 102 856	84,0 %
Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future	480 267	
Superficie louée (occupations et engagements) au 30 septembre 2025	12 583 123	87,4 %

Sur les 14 402 546 pieds carrés de SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied, 12 102 856 pieds carrés étaient occupés au 30 septembre 2025. En outre, 480 267 pieds carrés faisaient l'objet de contrats de location qui prennent effet après le 30 septembre 2025, ce qui porte notre superficie louée à 12 583 123 pieds carrés, soit 87,4 % 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.

	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	Par la suite	Total
Date de début de l'installation (occupation)						
Engagements en vertu de contrats de location – SLB	259 836	32 002	38 878	73 332	76 219	480 267
% des engagements en vertu de contrats de location	54,1 %	6,7 %	8,1 %	15,2 %	15,9 %	100,0 %
Commencement de la location (occupation économique)						
Engagements en vertu de contrats de location – SLB	72 001	57 933	56 198	87 644	206 491	480 267
% des engagements en vertu de contrats de location	15,0 %	12,1 %	11,7 %	18,2 %	43,0 %	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, on comptabilise un revenu de loyers comptabilisés selon la méthode linéaire. 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, les frais d'exploitation et les impôts fonciers sont inscrits à l'actif avant l'occupation (conformément aux Normes IFRS de comptabilité), l'inscription à l'actif prend fin au moment de l'occupation. Durant l'occupation, les intérêts, les frais d'exploitation et l'impôt foncier sont passés en charges, et les revenus locatifs sont comptabilisés.

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 inscription à l'actif, et les revenus ne sont pas comptabilisés.

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

	30 septembre 2025	30 juin 2025	31 mars 2025	31 décembre 2024
Toronto	307 424	370 217	337 089	373 436
Montréal	245 755	344 394	419 148	398 618
Calgary	7 191	1 557	2 927	23 299
Vancouver	23 430	46 643	46 643	19 754
Total en pieds carrés	583 800	762 811	805 807	815 107
Pourcentage du total de la SLB	4,1 %	5,3 %	5,6 %	5,7 %

FIDÉLISATION DES UTILISATEURS

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.

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 du 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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a loué 62,0 % et 69,0 %, 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 la période	Trimestre clos le 30 septembre 2025			Période de neuf mois close le 30 septembre 2025		
	Superficie locative, en pieds carrés	Superficie louée, en pieds carrés au 30 septembre	% de la superficie louée au 30 septembre	Superficie locative, en pieds carrés	Superficie louée, en pieds carrés, au 30 septembre	% de la superficie louée au 30 septembre
		30 septembre	30 septembre		30 septembre	
Superficie louée au cours de l'exercice précédent ¹	134 681	134 681	100 %	333 297	333 297	100,0 %
Superficie louée au cours de l'exercice considéré	516 687	269 186	52,1 %	1 171 581	694 049	59,2 %
Relocalisations au sein du portefeuille d'Allied	—	—	— %	—	10 735	— %
Taux de rétention	651 368	403 867	62,0 %	1 504 878	1 038 081	69,0 %

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

ACTIVITÉS

L'activité de location liée au portefeuille d'immeubles locatifs pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 est résumée dans le tableau suivant :

	Superficie locative, en pieds carrés	Superficie louée, en pieds carrés, au 30 septembre	% de la superficie louée, au 30 septembre	Superficie non louée, en pieds carrés, au 30 septembre
Superficie locative brute totale au 31 décembre 2024	14 316 773			
Superficie louée au 31 décembre 2024	12 478 526			
Superficie non louée au 31 décembre 2024	1 838 247			
Superficie assujettie à des baux venant à expiration au 31 décembre 2024 et superficie inoccupée au 1 ^{er} janvier 2025		122 992		
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	26 283			
Superficie non louée au 1 ^{er} janvier 2025 ¹	1 987 522	569 330	28,6 %	1 418 192
Expirations au cours de la période close le 30 septembre 2025 ²	1 171 581	694 049	59,2 %	477 532
Expirations pour le reste de 2025	463 721	72 140	15,6 %	
Expirations pour les années futures		413 958		
Total	3 622 824	1 749 477		1 895 724

1. La superficie non louée au 1^{er} janvier 2025, y compris la réévaluation, comprend les immeubles locatifs détenus par Allied au 30 septembre 2025.

2. Certains baux, expirés au 30 septembre 2025, sont présentés dans la superficie louée d'Allied.

L'activité de location liée au portefeuille d'immeubles locatifs pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 est résumée dans le tableau suivant.

	Trimestre clos le 30 septembre 2025			Période de neuf mois close le 30 septembre 2025		
	Nouveaux baux	Renouvellements	Total	Nouveaux baux	Renouvellements	Total
Visites			241			838
Superficie louée nette en pieds carrés	425 557	370 412	795 969	936 728	812 749	1 749 477
Nombre de transactions	53	45	98	152	148	300
Durée du contrat de location (en années)	6,9	4,6	5,8	7,5	4,4	6,1

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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025.

Écart au titre de la location au renouvellement	Trimestre clos le 30 septembre 2025			Période de neuf mois close le 30 septembre 2025		
	Taux à l'expiration	Taux de renouvellement	Écart	Superficie en pieds carrés	Taux à l'expiration	Taux de renouvellement
Loyer de base à l'expiration par rapport au loyer de base initial						
Total du portefeuille	22,83 \$	23,18 \$	1,5 %	370 412	22,20 \$	22,49 \$
Loyer de base moyen						
Total du portefeuille	21,67 \$	23,57 \$	8,8 %	370 412	21,11 \$	23,03 \$

Les activités de location ont donné lieu à une augmentation de 1,5 % et de 1,3 % du loyer de base à l’expiration par rapport au loyer de base initial net par pied carré et de 8,8 % et de 9,1 % du loyer moyen de base net par pied carré des baux venant à expiration au renouvellement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, respectivement, ce qui illustre la capacité d’Allied à générer une croissance des loyers au moment du renouvellement.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des taux de renouvellement qui étaient supérieurs, équivalents ou inférieurs aux loyers en vigueur à l’expiration pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

Taux de renouvellement de baux	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025		
	Supérieurs aux loyers en vigueur	Aux prix des loyers en vigueur	Inférieurs aux loyers en vigueur
% de la superficie en pieds carrés totale louée	38,0 %	50,7 %	11,3 %
Baux venant à expiration – loyer moyen pondéré	24,28 \$	19,40 \$	27,73 \$
Baux renouvelés – loyer moyen pondéré	25,95 \$	19,40 \$	24,74 \$

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

Catégorie	En % des revenus locatifs Au 30 septembre 2025	
		38,1 %
Services d’entreprise et services professionnels		38,1 %
Télécommunications et technologies de l’information		17,4
Médias et divertissement		13,2
Commerce de détail		11,1
Services financiers		6,2
Gouvernement		3,6
Éducatif et institutionnel		3,5
Stationnement et autres		3,5
Sciences de la vie		3,4
100,0 %		

Le tableau suivant résume les dix principaux utilisateurs en fonction des revenus locatifs pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

Utilisateur	En % des revenus locatifs	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (en années)	En % de la SLB totale	Notation de crédit
				DBRS/S&P/ Moody's
Google Canada Corporation ¹	3,1 %	7,9	3,3 %	-/AA+/Aa2
Ubisoft Divertissements Inc.	3,0	7,5	4,1	Sans notation
Shopify Inc.	2,8	8,7	1,9	Sans notation
Gestion Deloitte s.e.c.	2,4	10,0	1,4	Sans notation
Université Northeastern	1,9	9,8	0,9	- / - /A1
TMG MacManus Canada Inc.	1,7	6,9	1,4	Sans notation
Corporation de services Morgan Stanley Canada	1,7	5,0	1,6	AAL/A-/A1
Société québécoise des infrastructures	1,6	2,7	1,7	AAL/A+/Aa2
Thomson Reuters Canada Limitée	1,4	7,8	1,0	BBBH/A-/Baa1
Compagnie Unity Technologies Canada	1,2	5,3	1,1	Sans notation
	20,8 %	7,2	18,4 %	

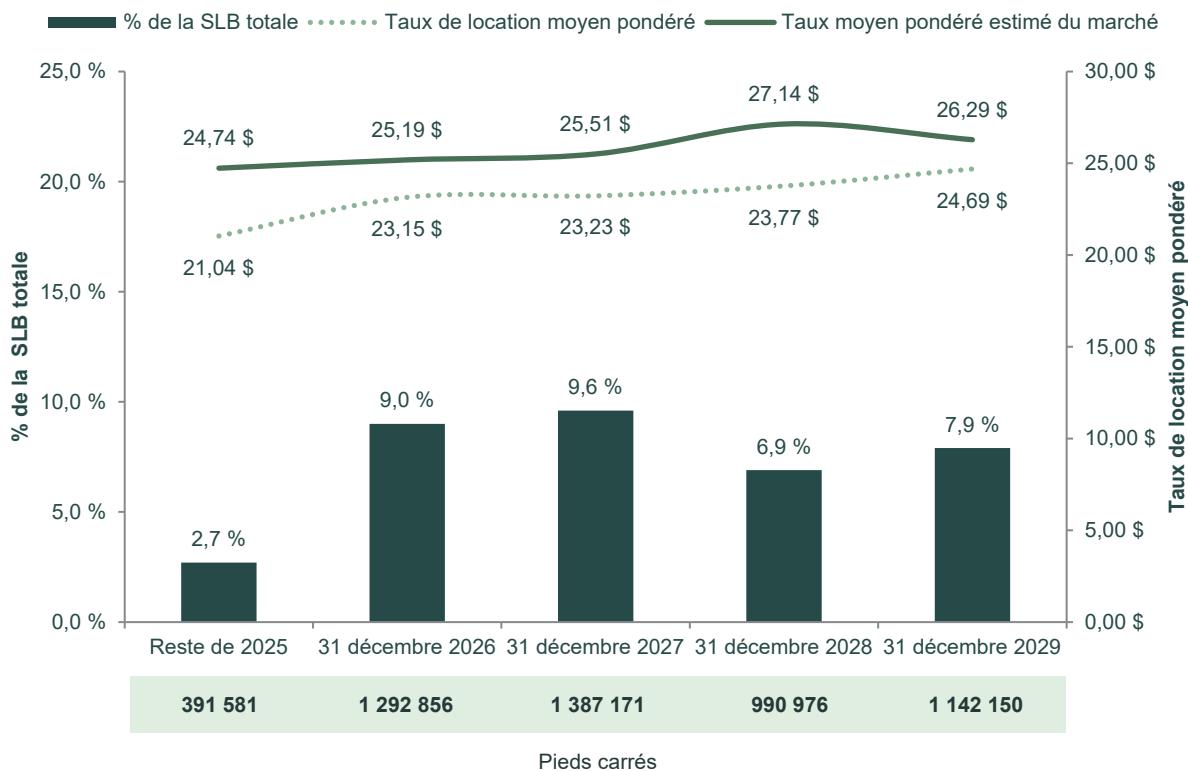
1. La notation de crédit de cet utilisateur est celle de la société mère.

EXPIRATION DES BAUX

Au 30 septembre 2025, 87,4 % de la SLB du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied étaient loués; la durée moyenne pondérée jusqu'à l'expiration était de 5,7 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 données de tiers et les activités de négociation sur le marché. 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 30 septembre 2025.

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
Reste de 2025	391 581	2,7 %	21,04 \$	24,74 \$
31 décembre 2026	1 292 856	9,0 %	23,15 \$	25,19 \$
31 décembre 2027	1 387 171	9,6 %	23,23 \$	25,51 \$
31 décembre 2028	990 976	6,9 %	23,77 \$	27,14 \$
31 décembre 2029	1 142 150	7,9 %	24,69 \$	26,29 \$



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

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
Reste de 2025	86 901	1,5 %	17,36 \$	19,25 \$
31 décembre 2026	541 474	9,2 %	17,40 \$	19,25 \$
31 décembre 2027	536 100	9,1 %	16,86 \$	21,09 \$
31 décembre 2028	280 008	4,7 %	17,26 \$	18,57 \$
31 décembre 2029	419 561	7,1 %	20,50 \$	20,02 \$

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
Reste de 2025	233 043	3,8 %	24,04 \$	28,08 \$
31 décembre 2026	355 815	5,8 %	25,86 \$	29,07 \$
31 décembre 2027	607 606	9,9 %	28,98 \$	30,29 \$
31 décembre 2028	441 472	7,2 %	28,90 \$	33,84 \$
31 décembre 2029	503 931	8,2 %	29,99 \$	33,38 \$

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
Reste de 2025	55 244	5,0 %	9,51 \$	14,64 \$
31 décembre 2026	158 768	14,5 %	13,16 \$	12,97 \$
31 décembre 2027	131 558	12,0 %	11,44 \$	11,99 \$
31 décembre 2028	161 559	14,7 %	9,65 \$	13,77 \$
31 décembre 2029	117 940	10,8 %	8,85 \$	11,13 \$

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
Reste de 2025	16 393	1,3 %	36,71 \$	40,49 \$
31 décembre 2026	236 799	19,0 %	38,93 \$	41,15 \$
31 décembre 2027	111 907	9,0 %	36,36 \$	36,66 \$
31 décembre 2028	107 937	8,7 %	40,83 \$	41,98 \$
31 décembre 2029	100 718	8,1 %	34,11 \$	34,75 \$

PARTIE IV — RENDEMENT PASSÉ

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

	T3 2025	T2 2025	T1 2025	T4 2024	T3 2024	T2 2024	T1 2024	T4 2023
Revenus locatifs ¹	147 932 \$	145 045 \$	150 636 \$	155 120 \$	146 593 \$	146 750 \$	143 577 \$	150 898 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles ¹	(67 205)	(65 095)	(69 401)	(70 737)	(63 364)	(64 359)	(65 106)	(69 029)
Bénéfice d'exploitation ¹	80 727 \$	79 950 \$	81 235 \$	84 383 \$	83 229 \$	82 391 \$	78 471 \$	81 869 \$
Bénéfice net (perte nette) et bénéfice global (perte globale) ¹ par part (de base et dilué) ¹	(113 389) \$ (0,81) \$	(94 740) \$ (0,68) \$	(107 660) \$ (0,77) \$	(257 652) \$ (1,84) \$	(94 177) \$ (0,67) \$	28 062 \$ 0,20 \$	(18 763) \$ (0,13) \$	(499 340) \$ (3,57) \$
Nombre moyen pondéré de parts (de base et dilué) ²	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 ^{1,3}	62 895 \$	62 894 \$	62 894 \$	62 894 \$	62 895 \$	62 894 \$	62 894 \$	62 895 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	63 719 \$	68 999 \$	71 084 \$	72 395 \$	77 645 \$	72 089 \$	81 149 \$	85 460 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (de base et dilués) ⁴	0,456 \$	0,494 \$	0,509 \$	0,518 \$	0,556 \$	0,516 \$	0,581 \$	0,611 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	98,7 %	91,2 %	88,5 %	86,9 %	81,0 %	87,2 %	77,5 %	73,6 %
Tous les montants présentés ci-dessous 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 ⁵								
Flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	65 742 \$	69 198 \$	71 515 \$	74 747 \$	74 782 \$	73 483 \$	80 794 \$	85 765 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (de base et dilués) ⁴	0,470 \$	0,495 \$	0,512 \$	0,535 \$	0,535 \$	0,526 \$	0,578 \$	0,614 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	95,7 %	90,9 %	87,9 %	84,1 %	84,1 %	85,6 %	77,8 %	73,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁴	61 152 \$	63 676 \$	65 256 \$	66 626 \$	65 142 \$	66 612 \$	75 054 \$	78 611 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (de base et dilués) ⁴	0,438 \$	0,456 \$	0,467 \$	0,477 \$	0,466 \$	0,477 \$	0,537 \$	0,562 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁴	102,9 %	98,8 %	96,4 %	94,4 %	96,6 %	94,4 %	83,8 %	80,0 %
Valeur liquidative par part ⁶	38,05 \$	38,97 \$	39,99 \$	41,25 \$	43,76 \$	44,43 \$	44,84 \$	45,60 \$
Dette nette exprimée en multiple du BAILA ajusté annualisé ⁴	12,3 x	11,9 x	11,6 x	10,8 x	10,7 x	10,9 x	9,4 x	8,2 x
Ratio d'endettement total ⁴	45,2 %	44,0 %	42,9 %	41,7 %	39,7 %	39,1 %	35,9 %	34,7 %
Total de la SLB à louer	14 403	14 419	14 314	14 317	14 504	14 869	14 636	14 954
SLB louée	12 583	12 570	12 436	12 479	12 642	12 947	12 728	13 048
Superficie louée en %	87,4 %	87,2 %	86,9 %	87,2 %	87,2 %	87,1 %	87,0 %	87,3 %

1. Cette mesure est présentée selon les PCGR.
2. Comprend le nombre moyen pondéré de parts et de parts de société en commandite échangeables.
3. 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 \$.
4. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 14.
5. Au deuxième trimestre de 2025, Allied a engagé un montant de 166 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés au remboursement anticipé d'un emprunt à terme non garanti. Au troisième trimestre de 2025, Allied a engagé un montant de 568 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés au refinancement de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie. Au quatrième trimestre de 2024, Allied a engagé un montant de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble.
6. La valeur liquidative par part correspond au total des capitaux propres plus la valeur des parts de sociétés en commandite de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts de société 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 cinq grandes villes canadiennes. Ses portefeuilles urbains sont concentrés dans des quartiers polyvalents offrant des commodités diversifiées.

Au 30 septembre 2025, le portefeuille d'Allied se composait de 205 immeubles de placement, dont 191 immeubles locatifs (de ce nombre, six sont partiellement en voie d'aménagement), cinq immeubles en voie d'aménagement et neuf immeubles de placement détenus en vue de la vente. Le portefeuille d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vue de la vente d'Allied avait une juste valeur de 9 515 038 \$ au 30 septembre 2025. Se reporter à la note 5 des états financiers consolidés résumés non audités d'Allied pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et le 30 septembre 2024 pour plus de détails sur les méthodes utilisées pour évaluer les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente d'Allied.

Le tableau suivant présente les variations des valeurs comptables des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

	Trimestre clos le 30 septembre 2025			Période de neuf mois close le 30 septembre 2025		
	Immeubles locatifs	Immeubles en voie d'aménagement		Immeubles locatifs	Immeubles en voie d'aménagement	
		Total	Total		Total	Total
Solde au début de la période	8 993 396 \$	517 460 \$	9 510 856 \$	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$
Entrées :						
Acquisitions	—	90 592	90 592	—	90 592	90 592
Allocations pour améliorations locatives	12 239	(139)	12 100	28 375	2 291	30 666
Commissions de location	4 057	934	4 991	8 673	1 899	10 572
Dépenses d'investissement	13 780	17 674	31 454	36 095	105 572	141 667
Cessions	(26 250)	—	(26 250)	(46 250)	—	(46 250)
Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement	8 299	(8 299)	—	390 036	(390 036)	—
Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement	(16 498)	16 498	—	(54 388)	54 388	—
Transferts provenant des (vers les) autres actifs	(308)	—	(308)	(254)	—	(254)
Amortissement des loyers constants et des allocations pour améliorations locatives	(8 035)	(97)	(8 132)	(25 772)	(278)	(26 050)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(76 322)	(23 943)	(100 265)	(293 611)	(100 487)	(394 098)
Solde à la fin de la période	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$
Immeubles de placement	8 781 678 \$	610 680 \$	9 392 358 \$	8 781 678 \$	610 680 \$	9 392 358 \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	122 680	—	122 680	122 680	—	122 680
Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$

Au 30 septembre 2025, Allied détenait neuf immeubles de placement détenus en vue de la vente totalisant 122 680 \$. Au 31 décembre 2024, Allied détenait 14 immeubles classés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente totalisant 259 830 \$. La diminution de 137 150 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 est attribuable au reclassement de sept immeubles de placement détenus en vue de la vente dans les immeubles de placement et à la vente de trois immeubles de placement détenus en vue de la vente, facteurs partiellement contrebalancés par l'ajout de quatre immeubles dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, 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 100 265 \$. Ce résultat est principalement attribuable aux ajustements apportés aux hypothèses relatives aux flux de trésorerie liées au portefeuille d'immeubles locatifs et à une augmentation des coûts de possession liés au portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 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 394 098 \$. Ce résultat est principalement attribuable à la hausse des taux de capitalisation à Vancouver, aux ajustements apportés aux hypothèses relatives aux flux de trésorerie liées au portefeuille d'immeubles locatifs et à une augmentation des coûts de possession liés au portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 14 644 \$ dans ses dépenses d'investissement, dont une tranche de 9 054 \$ a trait aux activités d'aménagement, une tranche de 3 262 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs et une tranche de 2 328 \$, aux stocks de propriétés résidentielles admissibles.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 47 769 \$ dans ses dépenses d'investissement, dont une tranche de 31 950 \$ a trait aux activités d'aménagement, une tranche de 8 825 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs et une tranche de 6 994 \$, aux stocks de propriétés résidentielles admissibles.

Lors de l'évaluation des immeubles de placement au 30 septembre 2025, 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 4,94 %, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

Taux de capitalisation global	30 septembre 2025			31 décembre 2024		
	Fourchette en %	% moyen pondéré	Juste valeur (en \$)	Fourchette en %	% moyen pondéré	Juste valeur (en \$)
Montréal	4,75 % – 7,50 %	5,33 %	2 279 812 \$	4,75 % – 7,50 %	5,30 %	2 333 875 \$
Toronto et Kitchener	4,00 % – 6,00 %	4,74 %	4 782 837	4,00 % – 6,00 %	4,72 %	4 632 053
Calgary	6,75 % – 7,75 %	7,33 %	167 029	6,75 % – 7,75 %	7,33 %	183 632
Vancouver	4,25 % – 5,50 %	4,55 %	1 101 760	4,00 % – 5,25 %	4,32 %	1 170 000
Espaces de travail urbains¹	4,00 % – 7,75 %	4,94 %	8 331 438 \$	4,00 % – 7,75 %	4,90 %	8 319 560 \$

1. Les espaces de travail urbains excluent le portefeuille d'unités d'habitation locatives de 450 240 \$ et les immeubles en voie d'aménagement de 610 680 \$ au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 282 064 \$ et 846 739 \$, 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a conclu l'acquisition d'immeuble suivante :

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Immeuble de placement	Participation acquise
108 East 5th Avenue ¹	25 septembre 2025	Locaux pour bureaux	90 592 \$	50 %
				90 592 \$

1. Le 25 septembre 2025, Allied a acquis une participation de 50 %, ce qui a porté le total de la participation d'Allied dans le 108 East 5th Avenue à 100 %.

Le 25 septembre 2025, le prix d'achat, incluant les coûts d'acquisition, pour la participation supplémentaire de 50 % dans le 108 East 5th Avenue, à Vancouver, soit 90 592 \$, a été réglé par la reprise de l'emprunt à la construction restant de 64 745 \$, le règlement d'un montant à recevoir du vendeur de 24 930 \$ et le fonds de roulement de 917 \$.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a conclu les cessions d'immeubles de placement suivantes :

Immeuble	Date de cession	Type d'immeuble	Produit brut
Boardwalk-Revillon Building, Edmonton	30 avril 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	20 000 \$
1220 Homer, Vancouver	25 juillet 2025	Locaux pour bureaux	13 250
4396-4410 Saint-Laurent, Montréal	30 septembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	13 000
Produit brut total			46 250 \$
Ajustements nets du fonds de roulement			475
Coûts de la vente			1 659
Contrepartie en trésorerie reçue, montant net			44 116 \$

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.

Au cours du troisième trimestre de 2025, Allied a conclu des ententes visant la vente de deux de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente, soit le 342 Water Street à Vancouver, pour un prix de vente de 10 700 \$, et le 252-264 Adelaide Street E à Toronto, pour un prix de vente de 11 500 \$. De plus, le 21 octobre 2025, Allied a conclu une entente visant la vente de deux de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente situés à Montréal, soit le 3510 Saint-Laurent et le 3530-3540 Saint-Laurent, pour un prix de vente total de 33 000 \$. Toutes les ventes devraient être conclues au quatrième trimestre de 2025.

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 106 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 5,7 millions de pieds carrés sur 36,3 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'accommoder une SLB pouvant atteindre 12,0 millions de pieds carrés, soit 6,3 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

Allied a fait son entrée sur le marché montréalais en avril 2005. Les 26 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 5,9 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 accommoder une SLB pouvant atteindre 8,5 millions de pieds carrés, soit 2,6 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

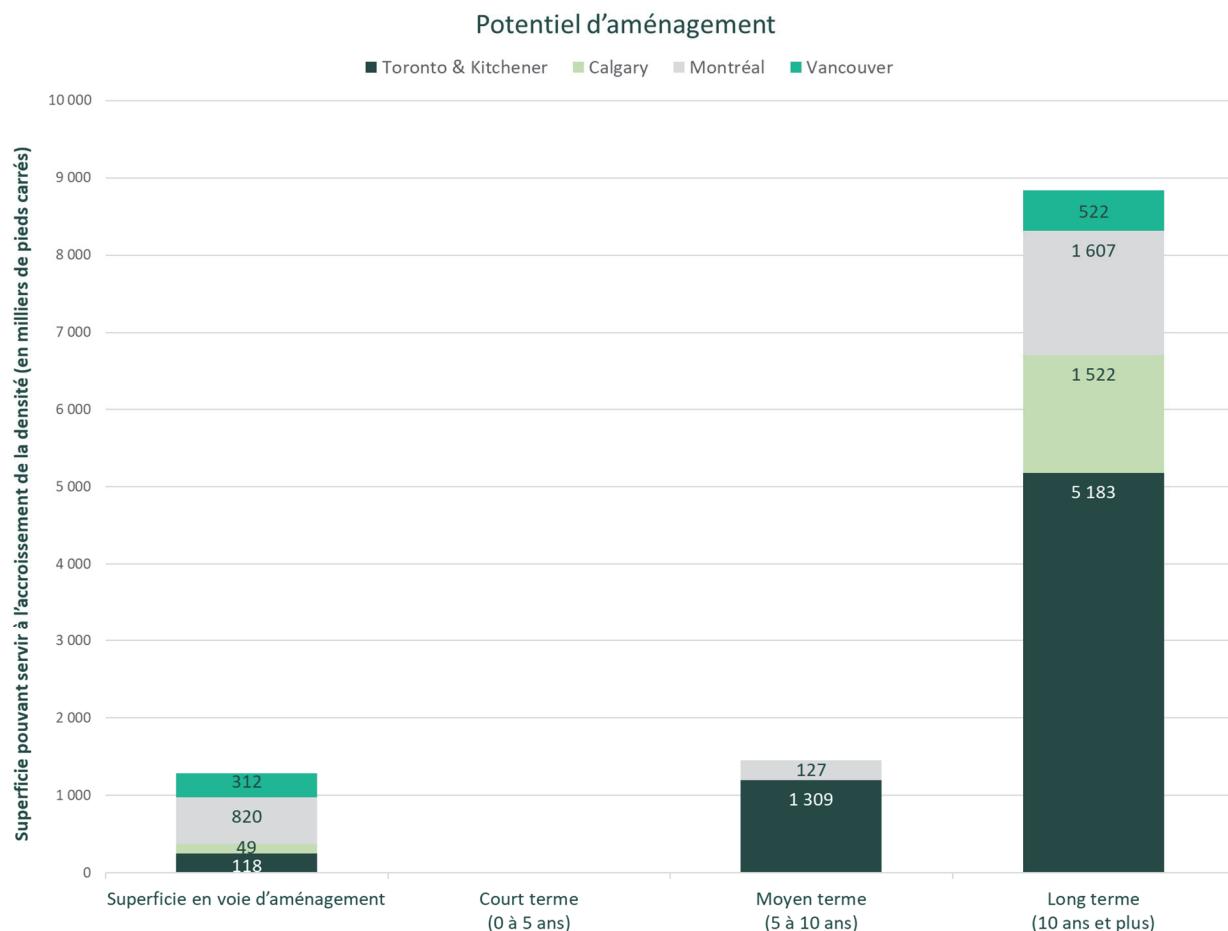
Le reste du portefeuille d'Allied présente un potentiel intrinsèque comparable, lequel est quantifié dans le tableau qui suit. L'ensemble du portefeuille au Canada, qui totalise 11,6 millions de pieds carrés au 30 septembre 2025, compte une superficie de 1,3 million de pieds carrés actuellement en voie d'aménagement et une superficie de 10,3 millions de pieds carrés pouvant servir à l'accroissement de la densité. Les 10,3 millions de pieds carrés restants pouvant servir à l'accroissement de la densité comprennent une superficie de 6,1 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 actuelle des immeubles locatifs ¹	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	5 735 429	118 485	3 289 864	2 868 565	12 012 343
Kitchener	708 138	—	—	333 184	1 041 322
Montréal	5 899 277	820 186	1 068 557	666 164	8 454 184
Calgary	1 216 449	48 502	—	1 521 707	2 786 658
Vancouver	1 246 863	312 123	214 997	307 227	2 081 210
Total	14 806 156	1 299 296	4 573 418	5 696 847	26 375 717

1. Comprend une SLB résidentielle de 282 539 pieds carrés pour Toronto House et de 121 071 pieds carrés pour Calgary House.

Il est impossible d'établir avec précision le calendrier d'aménagement de la superficie pouvant servir à l'accroissement de la densité, soit 10,3 millions de pieds carrés. L'un des paramètres de cette estimation est la limite que nous nous imposons en matière d'activités d'aménagement. 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 30 septembre 2025, le coût des immeubles en voie d'aménagement s'établissait à 7,8 % de la valeur comptable brute (31 décembre 2024 – 10,1 %). 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 11 immeubles en voie d'aménagement, dont trois sont de nouveaux aménagements et huit, des projets de réaménagement. Sur les 11 immeubles en voie d'aménagement, six sont situés en partie dans le portefeuille d'immeubles locatifs.

Le tableau ci-dessous présente les immeubles en voie d'aménagement au 30 septembre 2025, 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	Estimation						Données actuelles	
		Transfert vers le portefeuille d'immeubles locatifs	Locaux pour bureaux SLB	Commerce de détail SLB	Résultat net d'exploitation annuel	Coût total ¹	Rendement du coût	Coût d'achèvement	Pourcentage loué
Nouveaux aménagements									
108 East 5th Avenue, Vancouver ²	100 %	T1 2026	204 000	—	9 000 \$ – 9 200 \$	217 768 \$	4,1 % – 4,2 %	19 260 \$	90 %
KING Toronto, Toronto ³	50 %	T2 2026 au T4 2026	40 000	60 000	5 000 – 6 000	205 535	2,4 % – 3,1 %	81 306	17 %
365 Railway, Vancouver	100 %	À déterm.	60 000	—	À déterm.	À déterm.	À déterm.	À déterm.	— %
Projets de réaménagement^{4, 5}	100 %	Jusqu'au T4 2026	834 232	101 064	18 800 – 20 100+	531 396+	3,5 % – 3,8+ %	38 048+	33 %
Total			1 138 232	161 064	32 800 \$ – 35 300+ \$				

1. Le coût total comprend les coûts préalables à l'aménagement des terrains et des immeubles au début du projet.
2. Le 25 septembre 2025, Allied a acquis une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue, ce qui a porté à 100 % sa participation.
3. Le coût total estimé et le rendement du coût sont présentés déduction faite du produit brut estimé de la vente de la composante espaces résidentiels de 285 000 \$ à 294 500 \$. La composante espaces résidentiels compte 440 unités. Au 30 septembre 2025, 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 trimestre de 2027, moment auquel l'immeuble sera inscrit et où tout le produit en trésorerie sera reçu.
4. Comprend les projets de réaménagement dont l'achèvement est progressif. Le coût total enregistré et le rendement prévu peuvent varier à mesure que les phases sont achevées ou que des phases futures sont ajoutées aux activités de réaménagement.
5. Compte non tenu des coûts préalables à l'aménagement, le rendement du coût des projets de réaménagement serait de 8,1 % à 8,7 %.

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	21 890	292
375 Water, Vancouver ¹	44 160	3 963
1001 boulevard Robert-Bourassa, Montréal ¹	296 347	21 217
Édifice RCA, Montréal ¹	156 236	32 880
3575, rue Saint-Laurent, Montréal	165 419	18 898
Kipling Square, Calgary ²	46 047	2 455
469 King W, Toronto ^{1,2}	18 485	—
747 Square-Victoria, Montréal ¹	85 648	21 359
Total	834 232	101 064

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, 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.

Au 31 décembre 2023, les nouveaux aménagements et les projets de réaménagement d'Allied devaient fournir un apport de 90 000 \$ à 103 000 \$ au résultat net d'exploitation stabilisé une fois achevés. Au 30 septembre 2025, l'apport des projets achevés s'élevait à 61 357 \$, en fonction du résultat net d'exploitation annualisé du trimestre considéré. La location de Toronto House et le commencement de la location du 108 East 5th Avenue, à Vancouver, permettra de dégager un résultat net d'exploitation annualisé additionnel qui se chiffrera à 1 000 \$ au quatrième trimestre de 2025 et à 10 000 \$ en 2026. Allied prévoit que ces projets lui permettront de dégager un résultat net d'exploitation stabilisé tout au long de 2027 et de 2028, sous réserve de la location de l'ensemble de la superficie inoccupée.

PRÊTS

Le tableau ci-dessous résume les prêts au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024.

	Date d'échéance	30 septembre 2025	31 décembre 2024
KING Toronto ¹	31 décembre 2026	201 989 \$	181 123 \$
Breithaupt Phase III ²	s.o.	9 100	9 913
150 West Georgia	9 décembre 2025	239 325	221 281
Total des prêts		450 414 \$	412 317 \$

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.

Le 25 septembre 2025, les intérêts à recevoir de 5 017 \$ sur le prêt relatif à KING Toronto ont été réglés lorsqu'Allied a acquis une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue auprès de Westbank.

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 30 septembre 2025 sont de néant (31 décembre 2024 – 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 de placement, 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 30 septembre 2025, 88,9 % des immeubles de placement étaient non grevés.

Allied a diverses sources de liquidités, y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie et la tranche disponible 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 PCGR et de la dette nette, qui est une mesure non conforme aux PCGR, comme il est défini à la page 14, au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024. Au 30 septembre 2025, 99,98 % de la dette d'Allied portait intérêt à taux fixe (31 décembre 2024 – 94,25 %).

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	492 420 \$	437 536 \$
Emprunts à la construction	99 900	473 866
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	51 000	—
Débentures non garanties de premier rang	3 939 005	2 842 388
Emprunts à terme non garantis	99 796	649 585
Dette selon les PCGR	4 682 121 \$	4 403 375 \$
Moins : trésorerie, équivalents de trésorerie et dépôt ¹	63 208	152 518
Dette nette	4 618 913 \$	4 250 857 \$

1. Le dépôt au 31 décembre 2024 a été remboursé en totalité en juillet 2025.

En 2024, en raison de l'arrêt de publication du CDOR le 28 juin 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 (le « taux CORRA ajusté »).

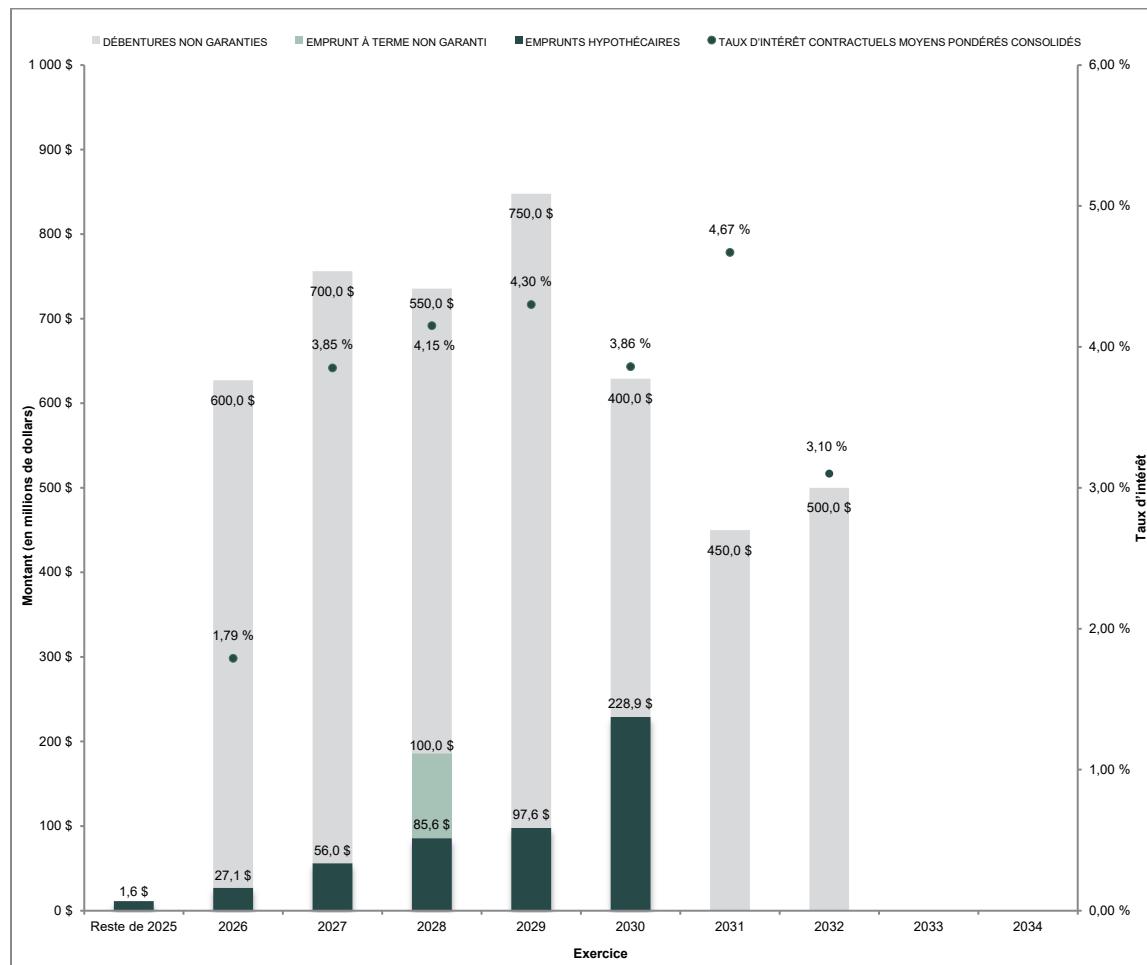
Le 3 octobre 2024, Allied a conclu un swap avec une institution financière pour fixer le taux sur un montant notionnel de la dette à taux variable de 175 000 \$ en échangeant le taux CORRA ajusté variable contre des paiements d'intérêts fixes à un taux d'intérêt de 3,223 % majoré de l'écart pertinent sur la dette à taux variable. Le taux d'intérêt fixe tout compris de la dette à taux variable, y compris l'écart auquel le swap a été appliqué, s'établissait entre 4,527 % et 4,677 % (31 décembre 2024 – 4,527 % à 4,927 %). Le swap est entré en vigueur le 31 octobre 2024 et arrivait à échéance le 31 octobre 2026; il a été résilié le 25 septembre 2025 en raison de la nouvelle facilité non garantie, ce qui a donné lieu à un paiement en trésorerie de 1 263 \$. Allied a d'abord appliqué le swap à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie, puis, à tout moment lorsque la valeur du swap excédait le solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie, Allied l'appliquait à d'autres dettes à taux variable en cours à ce moment.

Allied a aussi conclu un swap avec une institution financière pour fixer le taux sur un montant notionnel de la dette à taux variable de 250 000 \$ en échangeant le taux CORRA ajusté variable contre des paiements d'intérêts fixes à un taux d'intérêt de 2,096 %, majoré de l'écart pertinent sur la dette à taux variable. Le taux d'intérêt fixe tout compris de la dette à taux variable, y compris l'écart auquel le swap a été appliqué, s'établit entre 3,496 % et 3,841 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 3,496 %). Le swap arrive à échéance le 14 janvier 2031. Allied a d'abord appliqué le swap à l'emprunt à terme non garanti, et applique par la suite le solde restant à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie. Si, à tout moment, la valeur du swap excède le solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie, Allied l'applique 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 de premier rang et l'emprunt à terme non garanti d'Allied.

Emprunts hypothécaires	Taux d'intérêt des emprunts hypothécaires arrivant à échéance	Débentures non garanties de premier rang	Emprunt à terme non garanti	Taux d'intérêt consolidé de la dette arrivant à échéance
		Taux d'intérêt	Taux d'intérêt	Total
Reste de 2025	1 640 \$	— %	— \$	1 640 \$
2026	27 116	3,59	600 000	627 116
2027	56 040	4,76	700 000	756 040
2028	85 589	4,43	550 000	735 589
2029	97 637	4,79	750 000	847 637
2030	228 949	5,20	400 000	628 949
2031	—	—	450 000	450 000
2032	—	—	500 000	500 000
	496 971 \$	4,82 %	3 950 000 \$	3,57 %
				4 546 971 \$
				3,69 %

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 3,4 ans au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 3,3 ans).



Le tableau suivant présente un sommaire du taux d'intérêt effectif moyen pondéré au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024.

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	4,82 %	4,81 %
Débentures non garanties de premier rang	3,57 %	3,10 %
Emprunts à terme non garantis	3,50 %	4,34 %
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	3,84 %	s.o.
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré	3,70 %	3,50 %

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Au 30 septembre 2025, le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré des emprunts hypothécaires à taux fixe était de 4,82 % (31 décembre 2024 – 4,81 %). Il n'y avait aucun emprunt hypothécaire à taux variable au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024. La durée moyenne pondérée de la dette hypothécaire est de 3,8 ans (31 décembre 2024 – 4,7 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	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Reste de 2025	1 640 \$	— \$	1 640 \$	
2026	6 673	20 443	27 116	
2027	6 040	50 000	56 040	
2028	6 132	79 457	85 589	
2029	6 139	91 498	97 637	
2030	6 358	222 591	228 949	
Emprunts hypothécaires, capital	32 982 \$	463 989 \$	496 971 \$	441 495 \$
Coûts de financement nets			(4 551)	(3 959)
			492 420 \$	437 536 \$

EMPRUNTS À LA CONSTRUCTION

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, les obligations d'Allied relativement aux emprunts à la construction s'établissaient comme suit :

	Participation	Limite de la facilité	Date d'échéance	Taux d'intérêt contractuel	Droit d'accès et commissions liées aux lettres de crédit	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Adelaide et Duncan ¹	100 %	295 000 \$	11 août 2025	Taux préférentiel +0,35 % ou taux CORRA ajusté + 1,35 %	0,25 % et 1,00 %	— \$	257 667 \$
Breithaupt Phase III	50 %	67 200 \$	30 avril 2025	Taux préférentiel +0,25 % ou taux CORRA ajusté + 1,45 %	0,20 % et 1,00 %	—	57 572
KING Toronto	50 %	224 750 \$	31 juillet 2026	Taux préférentiel +0,45 % ou taux CORRA ajusté + 1,45 %	0,25 % et 1,00 %	99 900	99 900
108 East 5th Avenue ²	100 %	150 000 \$	6 décembre 2025	Taux préférentiel +0,35 % ou taux CORRA ajusté + 1,35 %	0,27 % et 1,00 %	—	58 727
						99 900 \$	473 866 \$

1. Le Adelaide et Duncan comprend une composante commerciale et une composante résidentielle. La composante résidentielle est située au 225 Adelaide Street W et est connue sous le nom de Toronto House. La composante commerciale est située au 19 Duncan. Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 % dans le Adelaide et Duncan le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied.
2. Le 25 septembre 2025, Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue à Vancouver, ce qui a porté la participation d'Allied dans l'immeuble à 100 %.

Le 25 février 2025, Allied a remboursé intégralement la facilité de crédit à la construction visant le Adelaide et Duncan d'un montant de 262 493 \$, sans frais de remboursement anticipé du financement.

Le 21 mars 2025, le partenariat Breithaupt Phase III a prorogé la date d'échéance, la faisant passer du 31 mars 2025 au 30 avril 2025. Le 28 avril 2025, Allied et Perimeter ont remboursé intégralement l'emprunt à la construction de 57 572 \$ au moyen du produit d'un financement hypothécaire.

Le 25 septembre 2025, Allied a fait l'acquisition de la participation restante de 50 % dans le 108 East 5th Avenue et a repris un montant additionnel de 64 745 \$ prélevé sur la facilité de crédit à la construction. Le 26 septembre 2025, Allied a remboursé intégralement la facilité de crédit à la construction, sans frais de remboursement anticipé du financement, et a résilié le swap au moyen d'un paiement en trésorerie de 217 \$.

FACILITÉ DE CRÉDIT D'EXPLOITATION RENOUVELABLE NON GARANTIE

Le 29 septembre 2025, Allied a remplacé sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie par une nouvelle facilité fournie par six importantes institutions financières canadiennes, assortie des mêmes modalités financières et venant à échéance le 29 septembre 2028.

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, 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 prélèvements ¹	30 septembre 2025				
		Droit d'accès	Limite de la facilité ²	Prélèvements	Lettres de crédit	Montant disponible
29 septembre 2028	Taux préférentiel +0,45 % ou taux CORRA ajusté + 1,45 %	0,29 %	800 000 \$	(51 000) \$	(9 283) \$	739 717 \$

1. Les taux d'intérêt de cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Le 15 avril 2025, le taux d'intérêt de la facilité non garantie a diminué, passant du taux préférentiel + 0,70 %, ou taux CORRA ajusté + 1,70 %, au taux préférentiel + 0,45 %, ou taux CORRA ajusté + 1,45 %.
2. 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 \$.

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

1. Les taux d'intérêt de cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Le 11 juin 2024, l'écart, le droit d'accès et les commissions des lettres de crédit ont augmenté en ce qui concerne la facilité non garantie.
2. 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 \$.

DÉBENTURES NON GARANTIES DE PREMIER RANG

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, 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	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Série C	3,636 %	21 avril 2025	21 avril et 21 octobre	— \$	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	250 000
Série K	4,808 %	24 février 2029	24 février et 24 août	450 000	—
Série L	4,258 % ¹	7 avril 2027	7 janvier, 7 avril, 7 juillet et 7 octobre	150 000	—
Série M	4,312 %	7 avril 2027	7 avril et 7 octobre	250 000	—
Série N	4,667 %	25 septembre 2031	25 mars et 25 septembre	450 000	—
Débentures non garanties de premier rang, capital				3 950 000 \$	2 850 000 \$
Coûts de financement nets				(10 995)	(7 612)
				3 939 005 \$	2 842 388 \$

1. Ce taux est le taux d'intérêt fixe tout compris de la dette ayant fait l'objet d'un swap.

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, de série J, de série K, de série L, de série M et de série N sont collectivement appelées les « débentures non garanties ».

Le 24 février 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débentures non garanties de premier rang, série K, portant intérêt au taux de 4,808 %, d'un montant de 450 000 \$ (les « débentures de série K ») arrivant à échéance le 24 février 2029, et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 24 août et le 24 février de chaque année à compter du 24 août 2025. Des coûts de financement de 2 156 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. Les débentures de série K faisaient partie de la troisième émission d'obligations vertes d'Allied. Le produit des débentures de série K a été affecté au remboursement de l'emprunt à la construction grevant le Adelaide et Duncan arrivant à échéance le 11 août 2025, et le reste du produit a été affecté au remboursement du montant en capital total de 200 000 \$ des débentures non garanties de premier rang de série C, portant intérêt au taux de 3,636 % et arrivant à échéance le 21 avril 2025 (les « débentures de série C »). Aucuns frais de remboursement anticipé n'ont été engagés relativement au remboursement anticipé de l'emprunt à la construction grevant le Adelaide et Duncan et au rachat des débentures de série C.

Le 7 avril 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, deux séries de débentures non garanties de premier rang d'un montant de 400 000 \$ (le « placement »). Le placement comprenait i) des débentures non garanties de premier rang, série L, d'un montant de 150 000 \$ portant intérêt au taux CORRA majoré de 1,80 % par an (les « débentures de série L »), arrivant à échéance le 7 avril 2027 et dont les paiements d'intérêts trimestriels sont payables à terme échu le 7 janvier, le 7 avril, le 7 juillet et le 7 octobre de chaque année à compter du 7 juillet 2025, et ii) des débentures non garanties de premier rang, série M, d'un montant de 250 000 \$ portant intérêt au taux de 4,312 % (les « débentures de série M »), arrivant à échéance le 7 avril 2027, et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 7 avril et le 7 octobre de chaque année à compter du 7 octobre 2025. Des coûts de financement de 1 382 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. Le produit du placement a été affecté au remboursement intégral de l'emprunt à terme non garanti de 400 000 \$ arrivant à échéance le 22 octobre 2025.

Le 7 avril 2025, Allied a conclu un swap visant à échanger le taux variable des débentures de série L contre un taux d'intérêt fixe tout compris de 4,258 % jusqu'au 7 avril 2027.

Le 25 septembre 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débentures non garanties de premier rang, série N, portant intérêt au taux de 4,667 %, d'un montant de 450 000 \$ (les « débentures de série N »), arrivant à échéance le 25 septembre 2031 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 25 mars et le 25 septembre de chaque année à compter du 25 mars 2026. Des coûts de financement de 2 200 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. Les débentures de série N faisaient partie de la quatrième émission d'obligations vertes d'Allied. Le produit des débentures de série N a été affecté au remboursement intégral de la facilité de crédit à la construction visant le 108 East 5th Avenue d'un montant de 129 490 \$ arrivant à échéance le 6 décembre 2025, et au remboursement d'une tranche de 150 000 \$ d'un emprunt à terme non garanti arrivant à échéance le 14 janvier 2026; le solde a été affecté au remboursement des montants prélevés sur la facilité non garantie.

EMPRUNTS À TERME NON GARANTIS

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, 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	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunt à terme non garanti ¹	Taux préférentiel +0,40 % ou taux CORRA ajusté +1,40 %	14 janvier 2028	Mensuelle	100 000 \$	250 000 \$
Emprunt à terme non garanti ²	Taux préférentiel +0,10 % ou taux CORRA ajusté +1,10 %	22 octobre 2025	Mensuelle	—	400 000
Emprunts à terme non garantis, capital				100 000 \$	650 000 \$
Coûts de financement nets				(204)	(415)
				99 796 \$	649 585 \$

1. Le taux d'intérêt fixe tout compris sur cette dette ayant fait l'objet d'un swap était de 3,496 % au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 3,496 %).

2. Le taux d'intérêt fixe tout compris sur cette dette visée par un swap était non applicable au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 4,865 %).

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

Le 26 septembre 2025, Allied a remboursé une tranche de 150 000 \$ de l'emprunt à terme non garanti et a prorogé l'échéance du solde restant, du 14 janvier 2026 au 14 janvier 2028, en exerçant deux options de prorogation de un an. Il est possible de proroger l'échéance de cet emprunt à terme non garanti au moyen d'options de prorogation de un an jusqu'au 14 janvier 2031.

Le 8 avril 2025, Allied a remboursé intégralement l'emprunt à terme non garanti de 400 000 \$, et a engagé des frais de remboursement anticipé du financement de 166 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés et a résilié le swap connexe au moyen d'un paiement en trésorerie de 2 124 \$.

NOTATIONS DE CRÉDIT

Les notations de crédit d'Allied au 30 septembre 2025 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 15 août 2025, DBRS a confirmé la notation d'émetteur et la notation des débentures non garanties de premier rang d'Allied de BBB avec tendance négative.

Les notations ci-dessus attribuées à Allied et aux débentures non garanties ne sont pas des recommandations d'achat, de vente ou de conservation des titres d'Allied. Allied a payé les frais usuels à DBRS pour obtenir les notations susmentionnées. Rien ne garantit qu'une notation demeurera valide au cours d'une période donnée, ni qu'une notation ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'agence de notation.

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. 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 14.

Clause restrictive ¹	Seuil	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Ratio d'endettement	Inférieur à 60 %	45,2 %	41,7 %
Ratio d'endettement garanti	Inférieur à 45 %	5,7 %	8,7 %
Ratio de couverture du service de la dette ²	BAIIA ajusté consolidé supérieur à 1,5 fois les paiements pour le service de la dette	2,1 x	2,3 x
Seuil de capitaux propres ³	Au moins 2 800 000 \$ plus 75 % des émissions futures de titres de capitaux propres (2 800 000 \$)	5 073 683 \$	5 562 644 \$
Ratio de la valeur des biens immobiliers non grevés	Biens immobiliers non grevés supérieurs à 1,4 fois la dette totale non garantie	2,1 x	2,3 x
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	89,5 %	82,8 %
Ratio des versements de distributions ⁴	Maintenir des distributions inférieures à la totalité des flux de trésorerie liés aux opérations pendant huit trimestres consécutifs	s.o.	79,1 %

1. Comprend les résultats liés 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 30 septembre 2025 comprend des frais de remboursement anticipé du financement de 1 235 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés au refinancement de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie, au remboursement anticipé d'un emprunt à terme non garantie et à la cession d'un immeuble (31 décembre 2024 – 501 \$). Compte non tenu de ces frais de remboursement anticipé du financement, le ratio de couverture du service de la dette au 30 septembre 2025 serait de 2,1 x (31 décembre 2024 – 2,3 x).
3. Avant le 26 septembre 2025, le seuil de capitaux propres au titre des emprunts à terme non garantis était d'un minimum de 1 250 000 \$ plus 75 % des émissions futures de capitaux propres (2 819 658 \$).
4. Cette clause restrictive relative aux emprunts à terme non garantis était en vigueur jusqu'au 26 septembre 2025.

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 14.

Clause restrictive ¹	Seuil	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Ratio de couverture des intérêts pro forma	Maintenir un BAIIA pro forma consolidé sur une période continue de 12 mois d'au moins 1,65 fois les charges d'intérêts pro forma	2,0 x	2,2 x
Test de couverture des actifs pro forma	Maintenir une dette nette consolidée sous la barre des 65 % des actifs nets totaux sur une base pro forma	45,4 %	41,9 %
Seuil de capitaux propres	Maintenir les capitaux propres au-dessus du seuil de 300 000 \$	5 073 683 \$	5 562 644 \$
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	2,2 x	2,5 x

1. Comprend les résultats liés aux actifs classés comme détenus en vue de la vente.

Au 30 septembre 2025, Allied respectait les modalités et les clauses restrictives des conventions régissant la facilité non garantie, l'emprunt à terme non garantie, 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 ET PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ÉCHANGEABLES (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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et l'exercice clos le 31 décembre 2024.

	Nombre de parts émises et en circulation	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	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 \$
<hr/>		
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances)	—	(2 044)
Solde au 30 septembre 2025	127 955 983	4 543 152 \$

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

Le 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 (les « parts de société en commandite échangeables ») d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (la « société en commandite »). Allied détient 100 % des actions du commandité et 100 % des parts de société en commandite de catégorie A de la société en commandite.

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. 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 suivant présente le nombre de parts de société en commandite échangeables émises et en circulation, de même que leur valeur comptable, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et l'exercice clos le 31 décembre 2024.

	Nombre de parts émises et en circulation	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	11 809 145	238 309 \$
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	—	(35 782)
Solde au 31 décembre 2024	11 809 145	202 527 \$
 Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	 —	 42 395
Solde au 30 septembre 2025	11 809 145	244 922 \$

Au 30 septembre 2025 et au 30 septembre 2024, 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 était de 127 955 983 parts et 11 809 145 parts, respectivement, pour un total de 139 765 128 parts.

Au 29 octobre 2025, 127 955 983 parts et 1 710 698 options d'achat de parts étaient émises et en circulation.

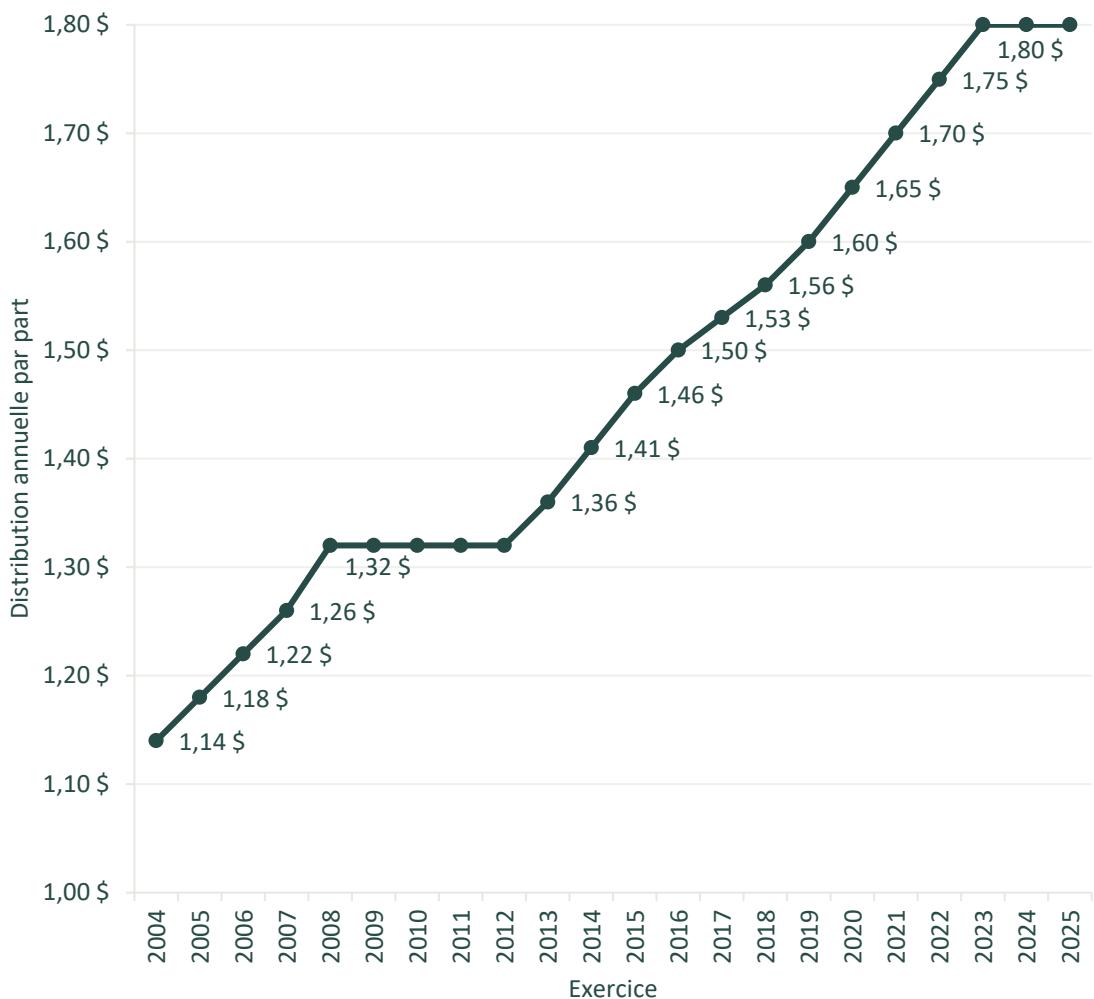
OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS

Le 24 février 2025, 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 12 615 599 de ses parts en circulation, ce qui représente environ 10 % du flottant de ses parts au 12 février 2025. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a commencé le 26 février 2025 et elle prendra fin le 25 février 2026, 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a racheté 120 140 parts pour 2 044 \$ à un prix moyen pondéré de 17,01 \$, dont 119 078 parts ont été rachetées à des fins de remise aux participants en vertu du régime de parts restreintes d'Allied et 1 062 parts ont été rachetées à des fins d'attribution à des employés, en dehors du régime de parts restreintes d'Allied.

DISTRIBUTIONS

Depuis sa création, Allied a pour objectif d'accroître les distributions aux porteurs de parts de façon prudente et à intervalles réguliers. Le graphique ci-dessous illustre l'augmentation des distributions :



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

Le 15 octobre 2025, Allied a déclaré une distribution de 0,15 \$ par part pour le mois d'octobre 2025, soit 1,80 \$ par part sur une base annualisée, aux porteurs de parts inscrits le 31 octobre 2025.

Le 15 octobre 2025, la société en commandite a déclaré une distribution de 0,15 \$ par part de société en commandite échangeable pour le mois d'octobre 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 inscrits au 31 octobre 2025, que Choice Properties a choisi de recevoir sous forme de prêt au lieu de distributions.

SOURCES DES DISTRIBUTIONS

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a déclaré des distributions de 62 895 \$ et de 188 683 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 62 895 \$ et 188 683 \$, respectivement), incluant les distributions aux porteurs de parts de société en commandite échangeables de 5 314 \$ et de 15 942 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 5 314 \$ et 15 942 \$, respectivement).

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Distributions déclarées	62 895 \$	62 895 \$	188 683 \$	188 683 \$
Perte nette et perte globale	(113 389) \$	(94 177) \$	(315 789) \$	(84 878) \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation¹	92 801 \$	60 466 \$	140 253 \$	84 761 \$
 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 parts²	61 152 \$	65 142 \$	190 084 \$	206 808 \$
 Ratio de distribution des 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 parts²	102,9 %	96,6 %	99,3 %	91,2 %
 Insuffisance de la perte nette sur les distributions déclarées	(176 284) \$	(157 072) \$	(504 472) \$	(273 561) \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions déclarées	29 906 \$	(2 429) \$	(48 430) \$	(103 922) \$
Excédent (insuffisance) 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	(1 743) \$	2 247 \$	1 401 \$	18 125 \$

1. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 comprennent les autres éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie liés aux immeubles en cours d'aménagement et les entrées dans les stocks résidentiels.
2. Mesure non conforme aux PCGR définie à la page 14.

Allied examine de façon continue le niveau et la durabilité de ses distributions et établit annuellement un plan de distribution pour l'exercice à venir. Pour déterminer le montant annuel des distributions à faire aux porteurs de parts, le Conseil d'Allied tient compte de nombreux facteurs, y compris les dispositions de sa déclaration de fiducie, les conditions macroéconomiques et sectorielles, la situation financière globale d'Allied, les flux de trésorerie, les exigences futures en capital, les clauses restrictives et le bénéfice imposable. À l'occasion, les distributions déclarées peuvent être supérieures aux liquidités dont Allied dispose en raison d'éléments comme les remboursements de capital sur la dette, les mesures incitatives à la location, les commissions de location et les dépenses d'investissement. Tout excédent des distributions sur les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pourrait représenter un remboursement de capital et serait ensuite financé par la facilité non garantie. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a choisi de verser des distributions qui représentent en partie un remboursement de capital afin de maintenir la stabilité des niveaux de distribution.

Le taux de distribution au 30 septembre 2025 s'élève à 1,80 \$ par part par année (31 décembre 2024 – 1,80 \$ par part par année). Se reporter à la note 15 des états financiers consolidés résumés non audités pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025.

ARRANGEMENTS HORS BILAN

Allied a pris des engagements visant des activités d'aménagement et de modernisation. Les engagements au 30 septembre 2025 s'établissaient à 112 808 \$ (31 décembre 2024 – 131 338 \$).

Au 30 septembre 2025, Allied avait émis des lettres de crédit d'un montant de 13 902 \$ (31 décembre 2024 – 20 304 \$).

PARTIE VII — HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES

INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables et leurs modifications, le cas échéant, sont présentées dans les états financiers consolidés résumés non audités d'Allied pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 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. Avec le concours de la haute direction sous leur autorité, le chef de la direction et le chef des finances d'Allied ont conçu des contrôles et des procédures de communication de l'information pour fournir une assurance raisonnable que l'information significative relative à Allied leur est communiquée. Le chef de la direction et le chef des finances ont également conçu des 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 de comptabilité.

Au cours de la période close le 30 septembre 2025, 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.

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 cinq 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.

Pour une analyse plus approfondie des facteurs de risque, veuillez consulter le rapport annuel 2024 d'Allied, qui se trouve sur le site Web d'Allied à l'adresse www.alliedreit.com ou sur le site SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca, parallèlement aux facteurs de risque mis à jour ci-dessous.

RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION ET GESTION DES RISQUES

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 46 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 30 septembre 2025, la SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied se chiffrait à 14 402 546 pieds carrés, dont 84,0 % étaient occupés. Le revenu locatif annuel moyen pondéré est d'environ 48,75 \$ 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 5 900 \$. 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.

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 58 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 3,69 %. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des dettes d'Allied (à l'exclusion des emprunts à la construction et de la facilité non garantie) est de 3,4 ans. Se reporter aux notes 11 b) et d) des états financiers consolidés résumés non audités 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 lorsqu'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 sera 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.

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 20,8 % du revenu locatif.

Comme Allied accorde des prêts et des avances afin de faciliter l'aménagement des immeubles, le risque de crédit augmente en raison de la possibilité que les emprunteurs omettent de rembourser les montants qu'ils doivent à Allied. Les prêts, 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 30 septembre 2025, Allied avait comptabilisé 450 423 \$ au titre des prêts et des effets à recevoir en circulation, dont la majorité 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.

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

La totalité du 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 prêts 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.

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, des droits de douane et d'autres mesures de protection commerciale, y compris les mesures de représailles pouvant en résulter, ainsi que des 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 utilisateurs et sur les marchés dans lesquels Allied exerce ses activités et, par conséquent, sur Allied.

PARTIE X — TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS

30 septembre 2025 Immeubles	Locaux pour bureaux SLB	Commerces de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	SLB inoccupée et non louée totale	SLB 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	24 621	2 634	27 255	—	4 856	22 399	82,2 %
College et Palmerston – 491 College ¹	8 863	3 717	12 580	—	—	12 580	100,0 %
The Castle – 135 Liberty	55 861	—	55 861	—	4 288	51 573	92,3 %
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	—	10 363	7 109	40,7 %
The Castle – 53 Fraser	78 797	—	78 797	—	14 091	64 706	82,1 %
The Castle – 8 Pardee	—	2 681	2 681	—	—	2 681	100,0 %
King West	354 142	12 512	366 654	2,6 %	33 598	333 056	90,8 %
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 %
422-424 Wellington W	—	15 316	15 316	—	—	15 316	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	—	11 561	78 139	87,1 %
432 Wellington W	—	8 997	8 997	—	—	8 997	100,0 %
441-443 King W	6 377	2 904	9 281	—	—	9 281	100,0 %
445-455 King W	31 548	16 304	47 852	—	10 919	36 933	77,2 %
460 King W	10 473	4 348	14 821	—	2 960	11 861	80,0 %
461 King W	38 716	35 833	74 549	—	—	74 549	100,0 %
468 King W	55 154	—	55 154	—	—	55 154	100,0 %
469 King W ⁵	42 659	12 273	54 932	—	—	54 932	100,0 %
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	—	34 845	30 883	47,0 %
522 King W	28 850	21 863	50 713	—	14 401	36 312	71,6 %
540 King W	—	5 935	5 935	—	3 440	2 495	42,0 %
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	—	73 360	224 538	75,4 %
579 Richmond W	26 818	—	26 818	—	—	26 818	100,0 %

30 septembre 2025 Immeubles	Locaux pour bureaux SLB	Commerce de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	SLB inoccupée et non louée totale	SLB louée totale	Pourcentage loué
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		34 356	51 797	60,1 %
King Portland Centre – 602-606 King W ¹	19 208	6 364	25 572		13 621	11 951	46,7 %
King Portland Centre – 620 King W ¹	127 658	9 170	136 828		4 890	131 938	96,4 %
King Portland Centre – 642 King W ¹	7 370	5 365	12 735		8 693	4 042	31,7 %
The Well – 8 Spadina ¹	419 219	5 935	425 154		15 339	409 815	96,4 %
The Well – 452 Front W ¹	64 245	—	64 245		—	64 245	100,0 %
The Well – 460 Front W ¹	61 991	—	61 991		—	61 991	100,0 %
The Well – 482 Front W ¹	44 954	—	44 954		—	44 954	100,0 %
The Well – 486 Front W ¹	1 523	133 703	135 226		6 142	129 084	95,5 %
The Well – Wellington Market ¹	—	11 481	11 481		326	11 155	97,2 %
King West Central	1 751 919	425 961	2 177 880	15,1 %	248 432	1 929 448	88,6 %
116 Simcoe	15 525	—	15 525		—	15 525	100,0 %
117 et 119 John	—	7 562	7 562		—	7 562	100,0 %
19 Duncan	149 229	3 546	152 775		917	151 858	99,4 %
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 %
185 Spadina	49 201	—	49 201		41 074	8 127	16,5 %
200 Adelaide W	26 614	—	26 614		7 622	18 992	71,4 %
208-210 Adelaide W	11 477	—	11 477		—	11 477	100,0 %
217 Richmond W	31 200	21 670	52 870		4 662	48 208	91,2 %
257 Adelaide W	37 927	—	37 927		13 083	24 844	65,5 %
312 Adelaide W	66 781	1 227	68 008		11 509	56 499	83,1 %
331-333 Adelaide W	19 058	3 725	22 783		3 737	19 046	83,6 %
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	51 070	—	51 070		13 387	37 683	73,8 %
QRC West – 134 Peter	298 782	8 213	306 995		132 060	174 935	57,0 %
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	1 138 664	89 889	1 228 553	8,5 %	306 755	921 798	75,0 %

30 septembre 2025 Immeubles	Locaux pour bureaux SLB		Commerces de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	SLB inoccupée et non louée totale	SLB louée totale	Pourcentage loué
	SLB	SLB	SLB	SLB totale				
110 Yonge ²	78 272	2 376	80 648			9 952	70 696	87,7 %
175 Bloor E ³	296 141	9 234	305 375			100 172	205 203	67,2 %
193 Yonge	34 349	16 898	51 247			—	51 247	100,0 %
525 University	199 115	9 278	208 393			1 772	206 621	99,1 %
Centre-ville	607 877	37 786	645 663		4,5 %	111 896	533 767	82,7 %
106 Front E	24 113	10 545	34 658			5 770	28 888	83,4 %
35-39 Front E	34 818	13 822	48 640			—	48 640	100,0 %
36-40 Wellington E	15 496	5 948	21 444			—	21 444	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			5 891	38 018	86,6 %
47 Front E	7 651	4 337	11 988			1 483	10 505	87,6 %
49 Front E	9 482	10 435	19 917			—	19 917	100,0 %
50 Wellington E	22 112	12 454	34 566			—	34 566	100,0 %
54 Esplanade	—	9 038	9 038			—	9 038	100,0 %
56 Esplanade	59 269	22 137	81 406			16 392	65 014	79,9 %
60 Adelaide E	106 017	4 608	110 625			897	109 728	99,2 %
65 Front E	13 963	5 999	19 962			4 722	15 240	76,3 %
70 Esplanade	19 590	6 109	25 699			—	25 699	100,0 %
St. Lawrence Market	363 485	132 959	496 444		3,4 %	35 155	461 289	92,9 %
135-137 George	2 399	—	2 399			—	2 399	100,0 %
133 Geroge	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			20 088	108 835	84,4 %
230 Richmond E	73 542	—	73 542			—	73 542	100,0 %
Dominion Square – 468 Queen N	30 383	3 523	33 906			17 270	16 636	49,1 %
Dominion Square – 468 Queen S	34 268	9 091	43 359			8 122	35 237	81,3 %
Dominion Square – 478-496 Queen	6 553	33 526	40 079			4 794	35 285	88,0 %
QRC East – 111 Queen E	190 949	20 732	211 681			11 581	200 100	94,5 %
Queen Richmond	456 987	80 709	537 696		3,7 %	64 045	473 651	88,1 %
Toronto	4 673 074	779 816	5 452 890		37,8 %	799 881	4 653 009	85,3 %
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			3 883	62 400	94,1 %
72 Victoria	90 024	—	90 024			2 330	87 694	97,4 %
The Tannery – 151 Charles W	305 686	25 809	331 495			125 262	206 233	62,2 %
Kitchener	682 329	25 809	708 138		4,9 %	131 475	576 663	81,4 %
Toronto et Kitchener	5 355 403	805 625	6 161 028		42,7 %	931 356	5 229 672	84,9 %

30 septembre 2025 Immeubles	Locaux pour bureaux SLB		Commerces de détail SLB		Pourcentage de la SLB totale	SLB inoccupée et non louée totale	SLB louée totale	Pourcentage loué
	SLB	SLB totale	SLB	SLB totale				
1001 boulevard Robert-Bourassa ⁵	663 660	11 168	674 828		—	674 828	100,0 %	
1010 Sherbrooke O.	327 556	1 670	329 226		40 211	289 015	87,8 %	
400 Atlantic ⁵	63 799	5 795	69 594		16 584	53 010	76,2 %	
425 Viger	307 201	8 896	316 097		—	316 097	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		17 615	471 800	96,4 %	
5505 Saint-Laurent	243 788	2 207	245 995		—	245 995	100,0 %	
6300 Parc	184 777	3 933	188 710		17 915	170 795	90,5 %	
700 Saint-Antoine	107 320	17 957	125 277		4 580	120 697	96,3 %	
700 Saint-Hubert	142 925	800	143 725		43 906	99 819	69,5 %	
747 Square-Victoria ⁵	447 010	16 695	463 705		—	463 705	100,0 %	
La Cité – 111 boulevard Robert-Bourassa	358 260	12 774	371 034		125 789	245 245	66,1 %	
La Cité – 50 Queen	26 996	—	26 996		10 136	16 860	62,5 %	
La Cité – 645 Wellington	128 693	7 299	135 992		5 995	129 997	95,6 %	
La Cité – 700 Wellington	135 232	—	135 232		20 912	114 320	84,5 %	
La Cité – 740 Saint-Maurice	68 703	—	68 703		—	68 703	100,0 %	
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		49 299	50 830	50,8 %	
El Pro Lofts – 644 Courcelle	145 204	8 940	154 144		48 287	105 857	68,7 %	
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	785 307	38 538	823 845		83 784	740 061	89,8 %	
Édifice RCA – 1001 Lenoir ⁵	151 688	3 816	155 504		944	154 560	99,4 %	
Montréal	5 721 805	177 472	5 899 277	41,0 %	572 100	5 327 177	90,3 %	
613 11th SW	—	4 288	4 288		—	4 288	100,0 %	
617 11th SW	3 230	6 305	9 535		736	8 799	92,3 %	
Alberta Block – 805 1st SW	9 094	22 037	31 131		2 582	28 549	91,7 %	
Alberta Hotel – 808 1st SW	25 482	20 424	45 906		—	45 906	100,0 %	
Atrium on Eleventh – 625 11th SE	34 390	1 373	35 763		—	35 763	100,0 %	
Biscuit Block – 438 11th SE	51 298	—	51 298		4 599	46 699	91,0 %	

30 septembre 2025 Immeubles	Locaux pour bureaux SLB	Commerce de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	SLB inoccupée et non louée totale	SLB louée totale	Pourcentage loué
Cooper Block – 809 10th SW	35 256	—	35 256		15 854	19 402	55,0 %
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	25 387	—	25 387		7 214	18 173	71,6 %
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	—	14 155		—	14 155	100,0 %
Glenbow Annex – 816 11th SW	—	9 021	9 021		—	9 021	100,0 %
Glenbow Cornerblock – 838 11th SW	10 998	11 212	22 210		—	22 210	100,0 %
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	27 670	51 288		—	51 288	100,0 %
Sherwin Block – 738 11th SW	18 319	8 176	26 495		—	26 495	100,0 %
Telephone Building – 119 6th SW	63 064	—	63 064		38 707	24 357	38,6 %
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		72 083	15 695	17,9 %
Vintage Towers – 322-326 11th SW	188 609	23 558	212 167		15 084	197 083	92,9 %
Woodstone Building – 1207-1215 13th SE	32 428	—	32 428		2 687	29 741	91,7 %
Young Block – 129 8th SW	4 841	2 164	7 005		—	7 005	100,0 %
Calgary	891 503	203 875	1 095 378	7,6 %	164 957	930 421	84,9 %
1040 Hamilton	36 278	9 162	45 440		—	45 440	100,0 %
1050 Homer	38 336	4 797	43 133		4 797	38 336	88,9 %
1185 West Georgia	162 113	4 869	166 982		57 568	109 414	65,5 %
1286 Homer	21 005	4 609	25 614		5 367	20 247	79,0 %
1508 West Broadway	81 809	64 039	145 848		13 624	132 224	90,7 %
151-155 West Hastings	36 407	—	36 407		—	36 407	100,0 %

30 septembre 2025 Immeubles	Locaux pour bureaux SLB			Pourcentage de la SLB totale	SLB inoccupée et non louée totale	SLB louée totale	Pourcentage loué
	Commerce de détail SLB	SLB totale					
2233 Columbia	21 591	6 852	28 443		—	28 443	100,0 %
375 Water ⁵	106 769	23 052	129 821		—	129 821	100,0 %
400 West Georgia	340 846	6 546	347 392		14 667	332 725	95,8 %
840 Cambie	82 365	—	82 365		—	82 365	100,0 %
948-950 Homer	23 245	21 758	45 003		—	45 003	100,0 %
Dominion Building – 207 West Hastings	59 684	12 646	72 330		25 382	46 948	64,9 %
Sun Tower – 128 West Pender	76 392	1 693	78 085		29 605	48 480	62,1 %
Vancouver	1 086 840	160 023	1 246 863	8,7 %	151 010	1 095 853	87,9 %

Total du portefeuille d'immeubles locatifs	13 055 551	1 346 995	14 402 546	100,0 %	1 819 423	12 583 123	87,4 %
---	-------------------	------------------	-------------------	----------------	------------------	-------------------	---------------

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.

IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS

Le tableau ci-dessous présente un sommaire de l'état de location du portefeuille d'immeubles d'habitation locatifs d'Allied :

Immeuble	Nombre total de locaux	% loué au 30 septembre 2025	% loué au 31 décembre 2024
Calgary House – 655 Centre Street SW ¹	326	79,4 %	91,8 %
Toronto House – 225 Adelaide Street W	464	53,0 %	15,7 %
Total	790		

1. Nombre de locaux selon une participation à 100 %.

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS NON AUDITÉS
POUR LES TRIMESTRES ET LES PÉRIODES DE NEUF MOIS
CLOS LES 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

Allied properties real estate investment trust
Bilans consolidés résumés non audités
Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024

(en milliers de dollars canadiens)	Notes	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	9 392 358 \$	9 448 363 \$
Stocks de propriétés résidentielles	6	131 027	221 004
Prêts et effets à recevoir	8	211 088	191 045
Autres actifs	9	42 086	36 642
		9 776 559 \$	9 897 054 \$
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	63 208	73 918
Prêts et effets à recevoir	8	239 335	235 532
Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts	10	88 354	137 645
Stocks de propriétés résidentielles	6	85 593	—
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	122 680	259 830
Autres actifs	9	3 071	—
		602 241 \$	706 925 \$
Total de l'actif		10 378 800 \$	10 603 979 \$
Passif			
Passifs non courants			
Dette	11	3 975 541 \$	3 418 246 \$
Obligations locatives	12	17 197	8 384
Autres passifs	13	36 763	52 297
		4 029 501 \$	3 478 927 \$
Passifs courants			
Parts de société en commandite échangeables	16	244 922	202 527
Dette	11	706 580	985 129
Créditeurs et autres passifs	13	315 797	367 731
Obligations locatives détenues en vue de la vente	12	8 317	7 021
		1 275 616 \$	1 562 408 \$
Total du passif		5 305 117 \$	5 041 335 \$
Avoir des porteurs de parts	15	5 073 683 \$	5 562 644 \$
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		10 378 800 \$	10 603 979 \$

Engagements et éventualités (note 26)

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

Michael R. Emory
Fiduciaire

Stephen L. Sender
Fiduciaire

Allied properties real estate investment trust

États consolidés résumés du résultat net et du résultat global non audités

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024

(en milliers de dollars canadiens)	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Revenus locatifs	18, 22	147 932 \$	146 593 \$	443 613 \$	436 920 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	22	(67 205)	(63 364)	(201 701)	(192 829)
Résultat d'exploitation		80 727 \$	83 229 \$	241 912 \$	244 091 \$
Produits d'intérêts		9 976	10 302	30 770	34 676
Charges d'intérêts	11f)	(35 488)	(31 361)	(98 989)	(84 724)
Frais généraux et administratifs	19, 24, 25c)	(7 458)	(2 141)	(20 139)	(15 959)
Frais de commercialisation des unités de copropriété		(5)	(17)	(18)	(117)
Amortissement d'autres actifs	9	(642)	(390)	(1 375)	(1 150)
Coûts de transaction	4	(999)	(136)	(1 659)	(136)
Bénéfice net de la coentreprise	7	—	450	—	1 737
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	(100 265)	(47 359)	(394 098)	(211 534)
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	16, 25c)	(42 277)	(57 983)	(42 395)	(472)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	25e)	(2 565)	(16 689)	(5 878)	(13 031)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	6	(14 393)	(32 082)	(23 920)	(38 259)
Perte nette et perte globale		(113 389) \$	(94 177) \$	(315 789) \$	(84 878) \$

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

Allied properties real estate investment trust

États consolidés résumés des capitaux propres non audités

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024

(en milliers de dollars canadiens)	Notes	Parts	Bénéfices non distribués	Surplus d'apport	Total des capitaux propres
Solde au 1 ^{er} janvier 2024	15	4 546 908 \$	1 550 518 \$	37 653 \$	6 135 079 \$
Perte nette et perte globale		—	(84 878)	—	(84 878)
Distributions	15	—	(172 741)	—	(172 741)
Surplus d'apport – régime d'options sur parts	17a)	—	—	89	89
Régime de parts restreintes (réduction faite des déchéances)	15, 17b)	(1 712)	—	1 777	65
Solde au 30 septembre 2024		4 545 196 \$	1 292 899 \$	39 519 \$	5 877 614 \$

	Notes	Parts	Bénéfices non distribués	Surplus d'apport	Total des capitaux propres
Solde au 1 ^{er} janvier 2025	15	4 545 196 \$	977 667 \$	39 781 \$	5 562 644 \$
Perte nette et perte globale		—	(315 789)	—	(315 789)
Distributions	15	—	(172 741)	—	(172 741)
Surplus d'apport – régime d'options sur parts	17a)	—	—	5	5
Régime de parts restreintes (réduction faite des déchéances)	15, 17b)	(2 044)	—	1 608	(436)
Solde au 30 septembre 2025		4 543 152 \$	489 137 \$	41 394 \$	5 073 683 \$

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

Allied properties real estate investment trust

Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie non audités

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024

(en milliers de dollars canadiens)	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Activités d'exploitation					
Résultat net de la période		(113 389) \$	(94 177) \$	(315 789) \$	(84 878) \$
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	100 265	47 359	394 098	211 534
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	16, 25c)	42 277	57 983	42 395	472
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	25e)	2 565	16 689	5 878	13 031
Paiements liés au règlement d'instruments dérivés	11, 11b), 11e), 17d)	(1 480)	–	(4 284)	–
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	6	14 393	32 082	23 920	38 259
Charges d'intérêts (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif)	11f)	35 488	31 361	98 989	84 724
Intérêts payés (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif)	5, 6, 12, 16, 20	(48 195)	(36 181)	(97 208)	(87 786)
Produits d'intérêts		(9 976)	(10 302)	(30 770)	(34 676)
Intérêts reçus		5 832	4 175	20 940	19 039
Bénéfice net de la coentreprise	7	–	(450)	–	(1 737)
Amortissement d'autres actifs	9	642	390	1 375	1 150
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	5	8 944	9 432	28 089	27 864
Amortissement des loyers constants	5	(812)	(2 131)	(2 039)	(5 746)
Amortissement des primes sur la dette	11f)	–	(58)	–	(231)
Amortissement des obligations locatives	5, 12	–	226	–	668
Amortissement des coûts de financement nets	11f)	1 783	736	4 103	2 198
Charge au titre de la rémunération fondée sur des parts	17, 25c)	2 828	(2 090)	6 125	2 639
Règlement du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	17c)	–	(29)	(816)	(1 425)
Entrées dans les stocks de propriétés résidentielles	6	(4 554)	(9 952)	(19 536)	(39 836)
Variation des autres éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	8, 10, 13, 20	56 190	15 403	(15 217)	(60 502)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		92 801 \$	60 466 \$	140 253 \$	84 761 \$
Activités de financement					
Produit découlant d'emprunts hypothécaires	11a)	–	–	65 000	–
Remboursement d'emprunts hypothécaires	11a)	(1 622)	(819)	(9 524)	(2 437)
Produit découlant des débentures non garanties de premier rang (réduction faite des coûts de financement)	11d)	447 800	248 742	1 294 262	248 742
Remboursement de débentures non garanties de premier rang	11d)	–	–	(200 000)	–
Remboursement d'un emprunt à terme non garanti	11e)	(150 000)	–	(550 000)	–
Paiements de capital liés aux obligations locatives	12	(144)	(10)	(164)	(29)
Distributions versées aux porteurs de parts	15	(57 581)	(57 581)	(172 741)	(234 160)
Régime de parts restreintes (réduction faite des déchéances)	15, 17b)	–	–	(2 044)	(1 712)
Produit provenant de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	11c)	80 000	58 000	273 732	360 000
Remboursement de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	11c)	(196 732)	(265 000)	(222 732)	(265 000)

(en milliers de dollars canadiens)	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produit provenant d'emprunts à la construction	11b)	1 659	7 564	10 844	36 094
Remboursement d'emprunts à la construction	11b)	(129 490)	—	(449 555)	(44 164)
Coûts de financement	11a), e)	(1 669)	(24)	(2 129)	(892)
Flux de trésorerie (affectés aux) provenant des activités de financement		(7 779) \$	(9 128) \$	34 949 \$	96 442 \$
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement	4, 20	—	—	—	(49 061)
Entrées d'immeubles de placement (y compris les intérêts inscrits à l'actif)	5, 11f)	(31 454)	(54 672)	(141 667)	(193 794)
Produit net de la cession d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	25 100	48 264	44 116	48 264
Distributions nettes liées aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	—	896	—	1 336
Prêts à des tiers	8a), 20	(5 246)	(21 729)	(31 954)	(79 377)
Produit découlant de prêts	8a)	632	—	814	—
Effets à recevoir remboursés (avancés)	8b)	7	(50)	544	(36)
Avances au titre d'un effet à recevoir d'un porteur de parts de société en commandite échangeables	11f), 16	(5 314)	(5 314)	(15 942)	(21 611)
Entrées de matériel et d'autres actifs	9	(277)	(98)	(585)	(403)
Commissions de location	5	(4 991)	(3 747)	(10 572)	(14 336)
Allocations pour améliorations locatives	5	(12 100)	(18 020)	(30 666)	(65 356)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(33 643) \$	(54 470) \$	(185 912) \$	(374 374) \$
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		51 379	(3 132)	(10 710)	(193 171)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		11 829	21 030	73 918	211 069
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période		63 208 \$	17 898 \$	63 208 \$	17 898 \$

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

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

Allied properties real estate investment trust

Notes annexes

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024

(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 »).

L'adresse du siège social d'Allied est le 134 Peter Street, Suite 1700, Toronto (Ontario) M5V 2H2.

2. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés non audités sont présentés en dollars canadiens.

La publication des états financiers consolidés résumés non audités pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 a été approuvée par le conseil des fiduciaires le 29 octobre 2025.

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés résumés non audités d'Allied pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 sont préparés selon IAS 34® *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les informations significatives sur les méthodes comptables présentées ci-dessous et les méthodes comptables significatives décrites dans les états financiers consolidés annuels audités d'Allied au 31 décembre 2024 ont été appliquées de manière uniforme lors de la préparation des présents états financiers consolidés résumés non audités.

b) 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 *Présentation des états financiers*. Bien qu'une grande partie de la substance d'IAS 1 *Présentation des états financiers* 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.

En mai 2024, l'IASB a publié *Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers* (modifications d'IFRS 9 et d'IFRS 7). Ces modifications clarifient les exigences relatives à la date de la comptabilisation et de la décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers, tout en prévoyant une exception à l'égard de la décomptabilisation des passifs financiers réglés au moyen d'un paiement électronique. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. Allied évalue à l'heure actuelle l'incidence de la nouvelle norme.

3. Hypothèses et estimations comptables importantes

La préparation des états financiers consolidés résumés non audités 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 résumés non audités et les notes annexes.

Les hypothèses et estimations comptables critiques décrites dans les états financiers consolidés annuels audités d'Allied au 31 décembre 2024 ont été appliquées de manière uniforme lors de la préparation des présents états financiers consolidés résumés non audités.

4. Acquisitions et cessions

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a conclu les acquisitions d'immeubles suivantes :

Immeuble	Date d'acquisition	Type d'immeuble	Immeuble de placement	Participation acquise
108 East 5th Avenue ¹	25 septembre 2025	Locaux pour bureaux	90 592 \$	50 %
			90 592 \$	

1. Allied a acquis une participation de 50 %, ce qui a porté le total de la participation d'Allied dans le 108 East 5th Avenue à 100 %.

Le 25 septembre 2025, le prix d'achat, incluant les coûts d'acquisition, pour la participation supplémentaire de 50 % dans le 108 East 5th Avenue, à Vancouver, soit 90 592 \$, a été réglé par la reprise de l'emprunt à la construction restant de 64 745 \$ (note 11b), le règlement de prêts à recevoir du vendeur de 24 930 \$ (notes 8 et 10) et un montant de 917 \$ tiré du fonds de roulement.

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 %
Adelaide et Duncan, Toronto ²	1 ^{er} avril 2024	Locaux pour bureaux, habitation, commerces de détail	248 382	45 %
Calgary House, Calgary 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 %
Adelaide et 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 %.
- Adelaide et Duncan comprend des composantes commerciale et résidentielle. La composante résidentielle est située au 225 Adelaide Street W et est connue sous le nom de Toronto House. La composante commerciale est située au 19 Duncan. Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 % dans le Adelaide et 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 Adelaide et Duncan.
- Le Calgary House était auparavant connu comme étant la composante résidentielle de TELUS Sky. 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 avant le 19 décembre 2024. 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 Adelaide et Duncan, a été réglé par la reprise d'emprunts à la construction totalisant 327 735 \$ (note 11), la reprise d'autres passifs de 29 262 \$ liés à l'achèvement du projet d'aménagement du Adelaide et Duncan, le fonds de roulement de 2 510 \$, le règlement d'un prêt à recevoir du vendeur de 197 339 \$ (note 8) 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 (« Calgary House »), 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 Calgary House 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 7). 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 Adelaide et Duncan a été réglé par la reprise d'emprunts à la construction totalisant 37 358 \$ (note 11), la reprise d'autres passifs de 2 308 \$ liés à l'achèvement du projet d'aménagement du Adelaide et Duncan, le fonds de roulement de 749 \$, le règlement partiel d'un prêt à recevoir du vendeur de 18 866 \$ (note 8a) 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 Adelaide et Duncan.

Cessions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a conclu les cessions d'immeubles de placement suivantes :

Immeuble	Date de cession	Type d'immeuble	Produit brut
Boardwalk-Revillon Building, Edmonton	30 avril 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	20 000 \$
1220 Homer, Vancouver	25 juillet 2025	Locaux pour bureaux	13 250
4396-4410 Saint-Laurent, Montréal	30 septembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	13 000
Produit brut total			46 250 \$
Ajustements nets du fonds de roulement			475
Coûts de la vente			1 659
Contrepartie en trésorerie reçue, montant net			44 116 \$

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.

Au cours du troisième trimestre de 2025, Allied a conclu des ententes visant la vente de deux de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente, soit le 342 Water Street à Vancouver, pour un prix de vente de 10 700 \$, et le 252-264 Adelaide Street E à Toronto, pour un prix de vente de 11 500 \$. De plus, le 21 octobre 2025, Allied a conclu une entente visant la vente de deux de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente situés à Montréal, soit le 3510 Saint-Laurent et le 3530-3540 Saint-Laurent, pour un prix de vente total de 33 000 \$. Toutes les ventes devraient être conclues au quatrième trimestre de 2025.

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 W, 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 11a)			14 850
Transfert d'obligation locative (note 12)			35 511
Coûts de la vente			1 722
Contrepartie en trésorerie reçue, montant net			144 366 \$

1. 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 pertes de valeur dans les états financiers consolidés résumés non audités.

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.

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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025			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	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$	8 368 872 \$	1 018 160 \$	9 387 032 \$
Entrées :						
Acquisitions ¹	—	90 592	90 592	543 331	201 524	744 855
Allocations pour améliorations locatives	28 375	2 291	30 666	30 879	42 368	73 247
Commissions de location	8 673	1 899	10 572	13 024	7 112	20 136
Dépenses d'investissement	36 095	105 572	141 667	73 359	199 596	272 955
Cessions	(46 250)	—	(46 250)	(203 656)	—	(203 656)
Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement	390 036	(390 036)	—	592 006	(592 006)	—
Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement	(54 388)	54 388	—	(123 000)	123 000	—
Transferts provenant des autres actifs	(254)	—	(254)	758	—	758
Amortissement des loyers constants et des allocations pour améliorations locatives	(25 772)	(278)	(26 050)	(28 569)	(996)	(29 565)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(293 611)	(100 487)	(394 098)	(405 550)	(152 019)	(557 569)
Solde à la fin de la période	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$
Immeubles de placement	8 781 678 \$	610 680 \$	9 392 358 \$	8 601 624 \$	846 739 \$	9 448 363 \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	122 680	—	122 680	259 830	—	259 830
	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$

1. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, ce montant comprend une tranche de 51 567 \$ relative au Calgary House, 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 le Calgary House à Allied et à Westbank (notes 4 et 7).
2. Au 30 septembre 2025, Allied détenait neuf immeubles classés à titre d'immeubles de placement détenus en vue de la vente, pour un total de 122 680 \$.

Au 30 septembre 2025, Allied détenait 9 immeubles classés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente, pour un total de 122 680 \$. 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 \$.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a inscrit à l'actif un montant de 12 316 \$ et de 40 775 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 14 796 \$ et 43 305 \$) 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 46 640 \$ (31 décembre 2024 – 47 420 \$) ainsi que les obligations locatives correspondantes, et représentent la participation d'Allied dans une obligation locative liée à des immeubles de placement et dans deux obligations locatives liées à des immeubles de placement détenus en vue de la vente. Les échéances des contrats de location vont de 19,0 ans à 76,7 ans (31 décembre 2024 – 19,8 ans à 77,5 ans). Allied détient également un droit de tenure à bail prépayé sur un immeuble d'une juste valeur de 156 170 \$ (31 décembre 2024 – 166 400 \$) et d'une durée de 70,8 ans (31 décembre 2024 – 71,6 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 10 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, l'évaluation de la juste valeur de chaque immeuble de placement et de chaque immeuble de placement détenu en vue de la vente évalué en fonction de la hiérarchie des justes valeurs, et les données d'entrée se composent des données d'entrée non observables de niveau 3, 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, 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	
	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Taux d'actualisation	6,12 %	6,09 %
Taux de capitalisation final	5,29 %	5,27 %
Taux de capitalisation global	4,91 %	4,88 %

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	403 852 \$	199 087 \$	(193 587) \$	(381 843) \$
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	572 550 \$	271 405 \$	(245 932) \$	(469 869) \$

6. Stocks de propriétés résidentielles

Le tableau ci-dessous présente les stocks de propriétés résidentielles liés à KING Toronto.

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Courants ¹	85 593 \$	— \$
Non courants	131 027	221 004
	216 620 \$	221 004 \$

1. Représente la portion des stocks de propriétés résidentielles pour lesquels des permis d'occupation seront émis dans un délai de un an; à ce moment, les produits seront comptabilisés.

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

	Période de neuf mois close le	Exercice clos le
	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Solde au début de la période	221 004 \$	209 783 \$
Dépenses liées à l'aménagement	19 536	49 480
Perte de valeur	(23 920)	(38 259)
Solde à la fin de la période	216 620 \$	221 004 \$

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 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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a inscrit à l'actif des stocks de propriétés résidentielles admissibles des coûts d'emprunt de 2 328 \$ et 6 994 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 2 675 \$ et 7 534 \$).

La valeur comptable des stocks de propriétés résidentielles est calculée comme le produit brut estimatif moins les coûts estimatifs liés à l'achèvement. Les pertes de valeur de 23 920 \$ et de 38 259 \$ enregistrées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et de l'exercice clos le 31 décembre 2024 reflètent respectivement la baisse du produit brut estimatif et la hausse des coûts estimatifs liés à l'achèvement des travaux découlant essentiellement des coûts additionnels attribuables aux retards de construction.

7. Participation dans une coentreprise et prêt à recevoir

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 le Calgary House 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 le Calgary House 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 portait 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 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 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 le Calgary House (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 le Calgary House et la composante 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 le Calgary House au moyen d'une structure de copropriété, qui est comptabilisée comme une entreprise commune (note 21), 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.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits	— \$	5 277 \$	— \$	16 956 \$
Charges	—	(3 879)	—	(11 979)
Produits d'intérêts	—	12	—	78
Amortissement des autres actifs	—	(153)	—	(483)
Profit lié à la juste valeur	—	93	—	639
Bénéfice net et bénéfice global du partenariat TELUS Sky, selon une quote-part de 100 %	— \$	1 350 \$	— \$	5 211 \$
Bénéfice net et bénéfice global du partenariat TELUS Sky, selon la quote-part d'Allied	— \$	450 \$	— \$	1 737 \$

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Participation dans une coentreprise au début de la période	— \$	8 866 \$
Bénéfice net	—	1 842
Apports	—	3 690
Distributions ¹	—	(14 398)
Participation dans une coentreprise à la fin de la période	— \$	— \$

1. 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 du Calgary House et de la composante 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).

8. Prêts et effets à recevoir

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Prêts à recevoir a)	450 414 \$	412 317 \$
Effets à recevoir et autres débiteurs b)	9	14 260
	450 423 \$	426 577 \$
Non en souffrance	239 335 \$	235 532 \$
En souffrance	211 088	191 045
	450 423 \$	426 577 \$

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

	Date d'échéance	30 septembre 2025	31 décembre 2024
KING Toronto ¹	31 décembre 2026	201 989 \$	181 123 \$
Breithaupt Phase III ²	s.o.	9 100	9 913
150 West Georgia	9 décembre 2025	239 325	221 281
Total des prêts à recevoir		450 414 \$	412 317 \$

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.

Allied a conclu un accord de partenariat avec Westbank en vue d'aménager KING Toronto. Dans le cadre de l'entente, 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. Les intérêts sur la facilité de crédit additionnelle de KING Toronto de 5 017 \$ ont été réglés le 25 septembre 2025, lorsque Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue (note 4).

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 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.

Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024, Allied détenait deux prêts à recevoir de Westbank à l'égard du Adelaide et Duncan à Toronto et du 400 West Georgia à Vancouver. Ils ont été réglés.

Allied avait conclu un accord de partenariat 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 Adelaide et 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 additionnelle 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 Adelaide et 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 (note 8b).

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. 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 Adelaide et Duncan (note 4).

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 30 septembre 2025 se chiffraient à néant (31 décembre 2024 – néant).

b) Au 30 septembre 2025, le solde des effets à recevoir et autres débiteurs était composé d'effets à recevoir qui, pris isolément, ne sont pas significatifs. Le 25 septembre 2025, un effet à recevoir de Westbank de 14 394 \$ a été entièrement réglé lorsqu'Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue (note 4).

9. Autres actifs

Les autres actifs se détaillent comme suit :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Matériel et autres actifs ¹	13 667 \$	3 885 \$
Immobilisations corporelles ²	19 396	19 441
Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt	9 023	13 316
Actifs dérivés au titre du swap sur rendement total (note 17d)	3 071	—
	<u>45 157 \$</u>	<u>36 642 \$</u>
Courants	3 071 \$	— \$
Non courants	42 086	36 642
	<u>45 157 \$</u>	<u>36 642 \$</u>

1. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé un amortissement de matériel et d'autres actifs de 541 \$ et de 1 075 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 289 \$ et 850 \$, respectivement).
2. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé un amortissement de biens occupés par leur propriétaire de 101 \$ et de 300 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 101 \$ et 300 \$, respectivement).

10. Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Créances clients exigibles auprès des utilisateurs – déduction faite de la correction de valeur a)	16 996 \$	16 111 \$
Autres créances exigibles auprès des utilisateurs b)	9 929	9 472
Débiteurs divers c)	24 165	19 060
Frais payés d'avance et dépôts d)	37 264	93 002
	<u>88 354 \$</u>	<u>137 645 \$</u>

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 :

	Période de neuf mois close le	Exercice clos le
	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, début de la période	11 569 \$	11 722 \$
Charge supplémentaire comptabilisée au cours de la période	2 584	3 254
Reprise de charges précédentes	(1 533)	(1 630)
Créances radiées au cours de la période	(1 624)	(1 777)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, fin de la période	10 996 \$	11 569 \$

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, une prime à la densité à recevoir (note 4), des honoraires de projet et des produits d'intérêts à recevoir de parties externes. Au 30 septembre 2025, 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. En juillet 2025, le dépôt à la cession a été remboursé en totalité.

11. Dette

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires a)	492 420 \$	437 536 \$
Emprunts à la construction b)	99 900	473 866
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie c)	51 000	—
Débentures non garanties de premier rang d)	3 939 005	2 842 388
Emprunts à terme non garantis e)	99 796	649 585
	4 682 121 \$	4 403 375 \$
Non en souffrance	706 580 \$	985 129 \$
En souffrance	3 975 541	3 418 246
	4 682 121 \$	4 403 375 \$

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

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, y compris un ajustement de l'écart de crédit (le « taux CORRA ajusté »), selon le cas, en raison de l'arrêt de la publication du CDOR, le 28 juin 2024.

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 en échangeant les paiements au taux CORRA ajusté variable contre des paiements d'intérêts fixes à un taux d'intérêt de 3,223 % majoré de l'écart pertinent sur la dette à taux variable. Le taux d'intérêt fixe tout compris de la dette à taux variable, qui comprend l'écart auquel le swap a été appliqué, s'établissait dans une fourchette allant de 4,527 % à 4,677 % (31 décembre 2024 – 4,527 % à 4,927 %). Le swap est entré en vigueur le 31 octobre 2024 et arrivait à échéance le 31 octobre 2026; il a été résilié le 25 septembre 2025 en raison de la nouvelle facilité non garantie (note 11c), ce qui a donné lieu à un paiement en trésorerie de 1 263 \$. Allied a d'abord appliqué le swap à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et, si le swap excédait le solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie à tout moment, Allied a appliqué le swap à d'autres dettes à taux variable en cours à ce moment.

De plus, Allied a conclu une convention de swap avec une institution financière visant à fixer le taux d'un montant notionnel de 250 000 \$ de la dette à taux variable en échangeant les paiements au taux CORRA ajusté variable contre des paiements d'intérêts fixes à un taux d'intérêt de 2,096 %, majoré de l'écart pertinent sur la dette à taux variable. Le taux d'intérêt fixe tout compris de la dette à taux variable, qui comprend l'écart auquel le swap a été appliqué, s'établit dans une fourchette allant de 3,496 % à 3,841 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 3,496 %). Ce swap arrivera à échéance le 14 janvier 2031. Allied applique d'abord ce swap à l'emprunt à terme non garanti, et applique par la suite le solde restant à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie. Si le swap excède le solde de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie à tout moment, Allied applique le swap à d'autres dettes à taux variable en cours à ce moment.

a) Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2025, les emprunts hypothécaires étaient assortis d'un taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de 4,82 % (31 décembre 2024 – 4,81 %). Il n'y avait aucun emprunt hypothécaire à taux variable au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024. La durée moyenne pondérée des emprunts hypothécaires est de 3,8 ans (31 décembre 2024 – 4,7 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.

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, les obligations d'Allied relativement aux emprunts hypothécaires s'établissaient comme suit :

	Remboursements de capital	Solde exigible à l'échéance	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Reste de 2025	1 640 \$	— \$	1 640 \$	
2026	6 673	20 443	27 116	
2027	6 040	50 000	56 040	
2028	6 132	79 457	85 589	
2029	6 139	91 498	97 637	
2030	6 358	222 591	228 949	
Emprunts hypothécaires, capital	32 982 \$	463 989 \$	496 971 \$	441 495 \$
Coutts de financement nets			(4 551)	(3 959)
			492 420 \$	437 536 \$

b) Emprunts à la construction

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, les obligations d'Allied relativement aux emprunts à la construction s'établissaient comme suit :

Participation	Limite de la facilité	Date d'échéance	Taux d'intérêt contractuel	Droits d'accès et commission de lettre de crédit	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Adelaide et Duncan ¹	100 % 295 000 \$	11 août 2025	Taux préférentiel + 0,35 % ou taux CORRA ajusté + 1,35 % Taux préférentiel + 0,25 % ou taux CORRA ajusté + 1,45 %	0,25 % et 1,00 % 0,20 % et 1,00 %	— \$	257 667 \$
Breithaupt Phase III	50 % 67 200	30 avril 2025	Taux préférentiel + 0,45 % ou taux CORRA ajusté + 1,45 %	0,25 % et 1,00 %	—	57 572
KING Toronto	50 % 224 750	31 juillet 2026	Taux préférentiel + 0,35 % ou taux CORRA ajusté + 1,35 %	0,27 % et 1,00 %	99 900	99 900
108 East 5th Avenue ^{2, 3}	100 % 150 000	6 décembre 2025	Taux préférentiel + 0,35 % ou taux CORRA ajusté + 1,35 %	—	58 727	
					99 900 \$	473 866 \$

1. Allied a acquis une participation additionnelle de 45 % et une participation de 5 % dans le Adelaide et Duncan le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, respectivement, ce qui a porté à 100 % la participation totale d'Allied.
2. Le taux d'intérêt et les droits d'accès sont assujettis à une variabilité en fonction de l'atteinte de deux objectifs de performance distincts en matière de durabilité et de deux seuils distincts liés à la durabilité.
3. Le 25 septembre 2025, Allied a acquis une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue, à Vancouver, ce qui a porté à 100 % la participation d'Allied.

Allied et Westbank disposaient d'une facilité de crédit à la construction pour le partenariat Adelaide et Duncan consentie par un consortium de banques canadiennes. Le 1^{er} avril et le 20 décembre 2024, la quote-part d'Allied a augmenté, passant de 147 500 \$ 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. 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. Le 25 février 2025, Allied a remboursé intégralement la facilité de crédit à la construction d'un montant de 262 493 \$, sans frais de remboursement anticipé du financement.

Allied et Perimeter ont obtenu d'une institution financière un emprunt à la construction pour le partenariat Breithaupt Phase III. 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 \$ (quote-part d'Allied de 67 200 \$). Allied a fourni une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et a perçu des honoraires de garantie connexes sur une tranche maximale de 67 200 \$ de la facilité. Le 21 mars 2025, le partenariat Breithaupt Phase III joint a prorogé la date d'échéance, la faisant passer du 31 mars 2025 au 30 avril 2025. Le 28 avril 2025, Allied et Perimeter ont remboursé intégralement l'emprunt à la construction de 57 572 \$ au moyen du produit d'un financement hypothécaire.

Allied et Westbank disposent d'une facilité de crédit à la construction écologique pour le partenariat KING Toronto, consentie par un consortium de banques canadiennes. 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. 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 224 750 \$ de la facilité.

Allied et Westbank disposaient d'une facilité de crédit à la construction liée au partenariat 108 East 5th Avenue consentie par un consortium de banques canadiennes. Le 25 septembre 2025, Allied a acquis la participation restante de 50 % dans le 108 East 5th Avenue et a repris une tranche additionnelle de 64 745 \$ de la facilité de crédit à la construction (note 4). Allied a fourni une garantie conjointe et solidaire pour l'ensemble de la facilité et a perçu 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 une convention de swap visant à fixer à un taux d'intérêt fixe tout compris de 4,90 % environ 75 % de l'emprunt à la construction, jusqu'à concurrence de 110 175 \$. Le 26 septembre 2025, Allied a remboursé intégralement la facilité de crédit à la construction, sans frais de remboursement anticipé du financement, et a résilié le swap au moyen d'un paiement en trésorerie de 217 \$.

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 ajusté 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

Le 29 septembre 2025, Allied a remplacé sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie par une nouvelle facilité fournie par six grandes institutions financières canadiennes selon les mêmes modalités financières, qui arrivera à échéance le 29 septembre 2028.

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, l'obligation d'Allied relativement à la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (la « facilité non garantie ») se présentait comme suit :

30 septembre 2025						
Date d'échéance	Taux d'intérêt contractuels sur les prélèvements ¹	Droits d'accès	Limite de la facilité ²	Prélèvements	Lettres de crédit	Montant disponible
29 septembre 2028	Taux préférentiel + 0,45 % ou taux CORRA ajusté + 1,45 %	0,29 %	800 000 \$	(51 000) \$	(9 283) \$	739 717 \$

1. Les taux d'intérêt de cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Le 15 avril 2025, le taux d'intérêt de la facilité non garantie a diminué, passant du taux préférentiel majoré de 0,70 % ou du taux CORRA ajusté majoré de 1,70 % au taux préférentiel majoré de 0,45 % ou au taux CORRA ajusté majoré de 1,45 %.
2. 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 \$.

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

1. Les taux d'intérêt de cette facilité sont assujettis à certaines conditions. Le 11 juin 2024, l'écart, les droits d'accès et les commissions de lettre de crédit ont augmenté pour la facilité non garantie.
2. 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 \$.

d) Débentures non garanties de premier rang

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, les obligations d'Allied relativement aux débentures non garanties de premier rang s'établissaient comme suit :

Série	Taux d'intérêt contractuel	Date d'échéance	Date de paiement des intérêts	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Série C	3,636 %	21 avril 2025	21 avril et 21 octobre	— \$	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	250 000
Série K	4,808 %	24 février 2029	24 février et 24 août	450 000	—
Série L	4,258 % ¹	7 avril 2027	7 janvier, 7 avril, 7 juillet et 7 octobre	150 000	—
Série M	4,312 %	7 avril 2027	7 avril et 7 octobre	250 000	—
Série N	4,667 %	25 septembre 2031	25 mars et 25 septembre	450 000	—
Débentures non garanties, capital				3 950 000 \$	2 850 000 \$
Coûts de financement nets				(10 995)	(7 612)
				3 939 005 \$	2 842 388 \$

1. Il s'agit du taux d'intérêt fixe tout compris sur la dette visée par un swap.

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, de série J, de série K, de série L, de série M et de série N 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.

Le 24 février 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débentures non garanties de premier rang, série K, portant intérêt au taux de 4,808 %, d'un montant de 450 000 \$ (les « débentures de série K ») arrivant à échéance le 24 février 2029, et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 24 août et le 24 février de chaque année à compter du 24 août 2025. Des coûts de financement de 2 156 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. Les débentures de série K faisaient partie de la troisième émission d'obligations vertes d'Allied. Le produit des débentures de série K a été affecté au remboursement de l'emprunt à la construction grevant le Adelaide et Duncan arrivant à échéance le 11 août 2025, et le reste du produit a été affecté au remboursement du montant en capital total de 200 000 \$ des débentures non garanties de premier rang de série C, portant intérêt au taux de 3,636 % et arrivant à échéance le 21 avril 2025 (les « débentures de série C »). Aucuns frais de remboursement anticipé n'ont été engagés relativement au remboursement anticipé de l'emprunt à la construction grevant le Adelaide et Duncan et au rachat des débentures de série C.

Le 7 avril 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, deux séries de débentures non garanties de premier rang d'un montant de 400 000 \$ (le « placement »). Le placement comprenait i) des débentures non garanties de premier rang, série L, d'un montant de 150 000 \$ portant intérêt au taux CORRA majoré de 1,80 % par an (les « débentures de série L »), arrivant à échéance le 7 avril 2027 et dont les paiements d'intérêts trimestriels sont payables à terme échu le 7 janvier, le 7 avril, le 7 juillet et le 7 octobre de chaque année à compter du 7 juillet 2025, et ii) des débentures non garanties de premier rang, série M, d'un montant de 250 000 \$ portant intérêt au taux de 4,312 % (les « débentures de série M »), arrivant à échéance le 7 avril 2027, et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 7 avril et le 7 octobre de chaque année à compter du 7 octobre 2025. Des coûts de financement de 1 382 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. Le produit du placement a été affecté au remboursement intégral de l'emprunt à terme non garanti de 400 000 \$ arrivant à échéance le 22 octobre 2025 [se reporter à la note 11 e)].

Le 7 avril 2025, Allied a conclu un swap visant à échanger le taux variable des débentures de série L contre un taux d'intérêt fixe tout compris de 4,258 % jusqu'au 7 avril 2027.

Le 25 septembre 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débentures non garanties de premier rang, série N, portant intérêt au taux de 4,667 %, d'un montant de 450 000 \$ (les « débentures de série N »), arrivant à échéance le 25 septembre 2031 et dont les paiements d'intérêts semestriels sont exigibles le 25 mars et le 25 septembre de chaque année à compter du 25 mars 2026. Des coûts de financement de 2 200 \$ ont été engagés et comptabilisés en déduction du capital dû. Les débentures de série N faisaient partie de la quatrième émission d'obligations vertes d'Allied. Le produit des débentures de série N a été affecté au remboursement intégral de la facilité de crédit à la construction visant le 108 East 5th Avenue d'un montant de 129 490 \$. arrivant à échéance le 6 décembre 2025. et au remboursement d'une tranche de 150 000 \$ d'un emprunt à terme non garanti arrivant à échéance le 14 janvier 2026; le solde a été affecté au remboursement des montants prélevés sur la facilité non garantie.

e) Emprunts à terme non garantis

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024, les obligations d'Allied relativement aux emprunts à terme non garantis s'établissaient comme suit :

	Taux d'intérêt contractuel	Date d'échéance	Périodicité des versements d'intérêts	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunt à terme non garanti ¹	Taux préférentiel + 0,40 % ou taux CORRA ajusté + 1,40 %	14 janvier 2028	Mensuelle	100 000 \$	250 000 \$
Emprunt à terme non garanti ²	Taux préférentiel + 0,10 % ou taux CORRA ajusté + 1,10 %	22 octobre 2025	Mensuelle	—	400 000
Emprunts à terme non garantis, capital				100 000 \$	650 000 \$
Coûts de financement nets				(204)	(415)
				99 796 \$	649 585 \$

1. Le taux d'intérêt fixe tout compris de cette dette visée par un swap était de 3,496 % au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 3,496 %).
2. Le taux d'intérêt fixe tout compris de cette dette visée par un swap était non applicable au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 4,865 %).

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

Le 26 septembre 2025, Allied a remboursé une tranche de 150 000 \$ de l'emprunt à terme non garanti et a prorogé l'échéance du solde restant pour la faire passer du 14 janvier 2026 au 14 janvier 2028, en exerçant deux options de prorogation de un an. Il est possible de proroger l'échéance de cet emprunt à terme non garanti jusqu'au 14 janvier 2031 au moyen d'options de prorogation de un an.

Le 8 avril 2025, Allied a remboursé intégralement l'emprunt à terme non garanti de 400 000 \$, engageant des frais de remboursement anticipé du financement de 166 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés, et a résilié le swap connexe au moyen d'un paiement en trésorerie de 2 124 \$.

f) Charges d'intérêts

Les charges d'intérêts s'établissent comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Intérêts sur la dette :				
Emprunts hypothécaires	5 977 \$	1 100 \$	16 981 \$	2 970 \$
Emprunts à la construction à payer	1 997	9 276	8 403	24 436
Facilité non garantie	2 034	5 747	5 037	10 663
Débentures non garanties	30 349	18 851	83 583	56 178
Emprunts à terme non garantis	2 131	7 088	11 690	21 082
Intérêts sur les obligations locatives	547	778	1 019	2 325
Amortissement — primes sur la dette	—	(58)	—	(231)
Amortissement — coûts de financement nets	1 215	736	3 369	2 198
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ¹	5 314	5 314	15 942	15 942
	49 564 \$	48 832 \$	146 024 \$	135 563 \$
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles et stocks de propriétés résidentielles	(14 644)	(17 471)	(47 769)	(50 839)
Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement				
Frais de remboursement anticipé du financement ²	34 920 \$	31 361 \$	98 255 \$	84 724 \$
Charges d'intérêts	35 488 \$	31 361 \$	98 989 \$	84 724 \$

1. Les distributions déclarées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts car Allied est une fiducie à capital variable.
2. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, Allied a engagé un montant de 568 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés dans le cadre du refinancement de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (30 septembre 2024 – néant). Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a engagé un montant de 734 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés dans le cadre du remboursement anticipé d'un emprunt à terme non garanti et du refinancement de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie (30 septembre 2024 – néant).

Les coûts d'emprunt ont été inscrits à l'actif pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 dans les immeubles de placement admissibles et les stocks de propriétés résidentielles à un taux effectif moyen pondéré de 3,63 % par an (30 septembre 2024 – 3,35 %), 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 30 septembre 2025.

	Reste de 2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Emprunts hypothécaires – remboursements de capital	1 640 \$	6 673 \$	6 040 \$	6 132 \$	6 139 \$	6 358 \$	32 982 \$
Emprunts hypothécaires – solde exigible à l'échéance	—	20 443	50 000	79 457	91 498	222 591	463 989
Emprunts à la construction à payer	—	99 900	—	—	—	—	99 900
Facilité non garantie	—	—	—	51 000	—	—	51 000
Débentures non garanties	—	600 000	700 000	550 000	750 000	1 350 000	3 950 000
Emprunts à terme non garantis	—	—	—	100 000	—	—	100 000
Total	1 640 \$	727 016 \$	756 040 \$	786 589 \$	847 637 \$	1 578 949 \$	4 697 871 \$

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

12. Obligations locatives

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

	Reste de 2025	2026 – 2029	Par la suite	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Paiements de loyers minimaux futurs	504 \$	8 066 \$	77 619 \$	86 189 \$	67 854 \$
Moins : montant représentant les paiements d'intérêts	(366)	(5 622)	(54 687)	(60 675)	(52 449)
Valeur actualisée des paiements de loyers	138 \$	2 444 \$	22 932 \$	25 514 \$	15 405 \$
Non en souffrance ¹				8 317 \$	7 021 \$
En souffrance				17 197	8 384
				25 514 \$	15 405 \$

1. Obligations locatives détenues en vue de la vente.

Certains contrats de location d'Allied prévoient des clauses de loyer conditionnel. Les paiements de loyer conditionnel sont comptabilisés au besoin dans les états financiers consolidés résumés non audités 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 le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a effectué des paiements de loyers minimaux de 688 \$ et de 1 176 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 562 \$ et 1 696 \$, respectivement).

13. Créditeurs et autres passifs

Les créditeurs et autres passifs s'établissent comme suit :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs et autres passifs	162 740 \$	225 907 \$
Loyers payés d'avance	85 392	90 842
Intérêts courus à payer sur les débentures non garanties	23 721	26 885
Distributions à payer sur les parts (note 15)	19 193	19 193
Distributions à payer sur les parts de société en commandite échangeables (note 16)	1 771	1 771
Dépôts résidentiels ¹	49 736	49 478
Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt	1 105	3 124
Passifs dérivés sur swaps sur rendement total [note 17 d)]	—	305
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [note 17 c)]	8 902	2 523
	352 560 \$	420 028 \$
Non en souffrance	315 797 \$	367 731 \$
En souffrance ²	36 763	52 297
	352 560 \$	420 028 \$

1. Dépôts résidentiels liés aux unités d'habitation en copropriété de KING Toronto.
2. Au 30 septembre 2025, les passifs non courants se composaient de dépôts résidentiels totalisant 28 628 \$, de passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts totalisant 7 030 \$ et de passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt totalisant 1 105 \$ (31 décembre 2024 – 49 478 \$, 1 742 \$ et 1 077 \$, respectivement).

14. Évaluations à la juste valeur

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

	Classement/ évaluation	30 septembre 2025		31 décembre 2024	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers :					
Prêts et effets à recevoir (note 8)	Coût amorti	450 423 \$	450 423 \$	426 577 \$	424 478 \$
Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 9)	Juste valeur par le biais du résultat net	9 023	9 023	13 316	13 316
Actifs dérivés sur swaps sur rendement total [notes 9 et 17 c)]	Juste valeur par le biais du résultat net	3 071	3 071	—	—
Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts (note 10)	Coût amorti	88 354	88 354	137 645	137 645
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 20)	Coût amorti	63 208	63 208	73 918	73 918
Passifs financiers :					
Dette (note 11)					
Emprunts hypothécaires	Coût amorti	492 420 \$	511 333 \$	437 536 \$	444 948 \$
Emprunts à la construction	Coût amorti	99 900	99 900	473 866	473 866
Facilité non garantie	Coût amorti	51 000	51 000	—	—
Débentures non garanties	Coût amorti	3 939 005	3 898 949	2 842 388	2 680 733
Emprunts à terme non garantis	Coût amorti	99 796	98 596	649 585	648 735
Créditeurs et autres passifs (note 13)	Coût amorti	342 553	342 553	414 076	414 076
Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 13)	Juste valeur par le biais du résultat net	1 105	1 105	3 124	3 124
Passifs dérivés sur swaps sur rendement total [notes 13 et 17 d)]	Juste valeur par le biais du résultat net	—	—	305	305
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [notes 13 et 17 c)]	Juste valeur par le biais du résultat net	8 902	8 902	2 523	2 523
Parts de société en commandite échangeables (note 16)	Juste valeur par le biais du résultat net	244 922	244 922	202 527	202 527

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 états financiers consolidés résumés non audités 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.

	30 septembre 2025			31 décembre 2024		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs financiers :						
Prêts et effets à recevoir (note 8)	—	\$ 450 423	\$	—	\$ 424 478	\$
Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 9)	—	9 023	—	—	13 316	—
Actifs dérivés sur swaps sur rendement total [notes 9 et 17 c)]	—	3 071	—	—	—	—
Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts (note 10)	—	88 354	—	—	137 645	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 20)	63 208	—	—	73 918	—	—
Passifs financiers :						
Dette (note 11)						
Emprunts hypothécaires	—	\$ 511 333	\$	—	\$ 444 948	\$
Emprunts à la construction	—	99 900	—	—	473 866	—
Facilité non garantie	—	51 000	—	—	—	—
Débentures non garanties	—	3 898 949	—	—	2 680 733	—
Emprunts à terme non garantis	—	98 596	—	—	648 735	—
Crediteurs et autres passifs (note 13)	—	342 553	—	—	414 076	—
Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 13)	—	1 105	—	—	3 124	—
Passifs dérivés sur swaps sur rendement total [notes 13 et 17 d)]	—	—	—	—	305	—
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [notes 13 et 17 c)]	—	8 902	—	—	2 523	—
Parts de société en commandite échangeables (note 16)	—	244 922	—	—	202 527	—

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).

15. 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et l'exercice clos le 31 décembre 2024.

	Nombre de parts émises et en circulation	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2024	127 955 983	4 546 908 \$
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) [note 17 b])	–	(1 712)
Solde au 31 décembre 2024	127 955 983	4 545 196 \$
<hr/>		
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) [note 17 b])	–	(2 044)
Solde au 30 septembre 2025	127 955 983	4 543 152 \$

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 octobre 2025, Allied a déclaré une distribution pour le mois d'octobre 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 octobre 2025.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 24 février 2025, 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 12 615 599 de ses parts en circulation, ce qui représente environ 10 % du flottant de ses parts au 12 février 2025. L'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a commencé le 26 février 2025 et elle prendra fin le 25 février 2026, 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 et/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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Allied a racheté 120 140 parts pour 2 044 \$ à un prix moyen pondéré de 17,01 \$, dont 119 078 parts ont été rachetées à des fins de remise aux participants en vertu du régime de parts restreintes d'Allied et 1 062 parts ont été rachetées pour certains employés, en dehors du régime de parts restreintes d'Allied.

16. Parts de société en commandite échangeables

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

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.

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. 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et l'exercice clos le 31 décembre 2024.

	Nombre de parts émises et en circulation	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2024	11 809 145	238 309 \$
Profit lié à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	–	(35 782)
Solde au 31 décembre 2024	11 809 145	202 527 \$
Perte liée à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	–	42 395
Solde au 30 septembre 2025	11 809 145	244 922 \$

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 2025 et le 30 septembre 2025 se sont chiffrées à 15 942 \$, montant que Choice Properties a choisi de recevoir en totalité sous forme de prêt au lieu de distributions. Un effet à recevoir de 15 942 \$ de Choice Properties était en cours au 30 septembre 2025, et la totalité de ce montant était liée à des avances de fonds consenties au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 relativement à des distributions mensuelles. 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 octobre 2025, la société en commandite a déclaré une distribution de 0,15 \$ par part de société en commandite échangeable pour le mois d'octobre 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 octobre 2025, que Choice Properties a choisi de recevoir sous forme de prêt au lieu de distributions.

17. 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 10 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)	(25 477)	164 172	164 172
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	439 240
		2 136 901		(393 342)	(32 861)	1 710 698	1 710 698

	Période de neuf mois close le		Exercice clos le	
	30 septembre 2025		31 décembre 2024	
	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 \$	3,40	31,56 \$ – 54,59 \$	4,14

	Période de neuf mois close le		Exercice clos le	
	30 septembre 2025		31 décembre 2024	
	Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de la période	1 712 971	42,01 \$	1 712 971	42,01 \$
Frappées de déchéance	(2 273)	31,56 \$	—	— \$
Solde à la fin de la période	1 710 698	42,02 \$	1 712 971	42,01 \$
Parts pouvant être exercées à la fin de la période	1 710 698	42,02 \$	1 640 098	42,25 \$

Allied comptabilise son régime d'options sur parts à l'aide de la méthode de la juste valeur selon laquelle les charges de rémunération sont comptabilisées à la date de l'attribution des options au cours de la période d'acquisition des droits. Allied utilise le modèle de Black et Scholes pour procéder à l'évaluation des options sur parts sans critères de rendement.

La volatilité sous-jacente prévue a été déterminée en se fondant sur les données historiques des parts d'Allied sur 10 ans.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de néant et de 5 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 15 \$ et 89 \$, respectivement) dans les frais généraux et administratifs.

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.

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Parts restreintes au début de la période	310 435	294 254
Attribuées	119 078	98 183
Remises	(33 385)	(82 002)
Parts restreintes à la fin de la période	396 128	310 435

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 326 \$ et de 1 608 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 284 \$ et 1 777 \$, respectivement) dans les frais généraux et administratifs.

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.

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Parts de fiducie en vertu du régime au début de la période	537 714	371 277
Attribuées	342 431	252 773
Réglées	(48 566)	(113 861)
Frappées de déchéance	(46 102)	(35 587)
Équivalents de distributions	61 237	63 112
Parts de fiducie en vertu du régime à la fin de la période	846 714	537 714

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 5 299 \$ et de 7 207 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 1 287 \$ et 2 766 \$, respectivement), ce qui comprend l'ajustement à la valeur de marché, dans les frais généraux et administratifs. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, les droits de 48 566 parts de fiducie en vertu du régime (30 septembre 2024 – 67 727 parts de fiducie en vertu du régime) ont été acquis et réglés en trésorerie, ce qui a donné lieu à une diminution de 816 \$ (30 septembre 2024 – 1 425 \$) 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 financiers consolidés résumés non audités. 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. Le 31 mars 2025, Allied a réglé la totalité du swap sur rendement total au moyen d'un paiement en trésorerie de 680 \$. Le 19 mars 2025, Allied a conclu un nouveau swap sur rendement total réglé en trésorerie visant 750 000 parts, qui est entré en vigueur le 28 mars 2025.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé un recouvrement au titre de la rémunération fondée sur des parts de 2 994 \$ et de 3 279 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 3 804 \$ et 2 193 \$, respectivement), ce qui comprend un ajustement à la valeur de marché, dans les frais généraux et administratifs.

18. Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent les éléments suivants :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Loyers de base ¹	70 128 \$	72 712 \$	211 392 \$	211 451 \$
Économies d'impôt et recouvrements d'assurance	25 607	26 288	81 765	82 818
Produits divers ²	9 431	8 077	25 474	24 457
Recouvrement au titre des frais d'exploitation	42 766	39 516	124 982	118 194
Total des revenus locatifs	147 932 \$	146 593 \$	443 613 \$	436 920 \$

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 s'établissent comme suit :

	Reste de 2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Revenus locatifs minimaux futurs	77 127 \$	302 176 \$	280 449 \$	252 948 \$	229 180 \$	877 535 \$	2 019 415 \$

19. Frais généraux et administratifs

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Salaires et avantages sociaux	4 852 \$	4 499 \$	14 565 \$	15 705 \$
Charge (recouvrement) lié à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts ¹	1 450	(2 880)	1 901	(1 941)
Honoraires professionnels et des fiduciaires	1 282	1 502	4 479	5 144
Frais de bureau et généraux	1 699	1 559	4 621	4 779
	9 283 \$	4 680 \$	25 566 \$	23 687 \$
Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles	(1 825)	(2 539)	(5 427)	(7 728)
Total des frais généraux et administratifs	7 458 \$	2 141 \$	20 139 \$	15 959 \$

1. Compte non tenu de l'ajustement à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts, le total des frais généraux et administratifs pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 serait de 6 008 \$ et de 18 238 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 5 021 \$ et 17 900 \$, respectivement).

20. Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Trésorerie	63 065 \$	73 778 \$
Dépôts à court terme	143	140
Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	63 208 \$	73 918 \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Intérêts payés (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif)	48 195 \$	36 181 \$	97 208 \$	87 786 \$
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles et stocks de propriétés résidentielles (note 11f)	14 644	17 471	47 769	50 839
Frais de remboursement anticipé du financement (note 11f)	568	–	734	–
Intérêts payés sur la dette (y compris les intérêts inscrits à l'actif et les frais de remboursement anticipé du financement)	63 407 \$	53 652 \$	145 711 \$	138 625 \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Variation nette des débiteurs, des frais payés d'avance et des dépôts	82 236 \$	7 452 \$	49 291 \$	(34 960) \$
Variation nette des prêts et effets à recevoir	9 592	(25 989)	(23 846)	106 320
Variation nette des crébiteurs et autres passifs	(33 246)	(5 997)	(67 468)	(84 022)
Autres variations du fonds de roulement	(2 392)	39 937	26 806	(47 840)
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	56 190 \$	15 403 \$	(15 217) \$	(60 502) \$

Le tableau suivant résume les transactions sans effet sur la trésorerie.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Information supplémentaire				
Emprunts à la construction repris [(notes 4, 11b)]	64 745 \$	– \$	64 745 \$	327 735 \$

21. 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	
			30 septembre 2025	31 décembre 2024
642 King W	Toronto (Ontario)	Immeuble locatif	50 %	50 %
Breithaupt Block	Kitchener (Ontario)	Immeuble locatif	50 %	50 %
College et Manning ¹	Toronto (Ontario)	Immeuble locatif	50 %	50 %
College et Palmerston	Toronto (Ontario)	Immeuble locatif	50 %	50 %
KING Toronto	Toronto (Ontario)	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	50 %	50 %
108 East 5th Avenue ²	Vancouver (Colombie-Britannique)	Immeuble en voie d'aménagement	s.o.	50 %
175 Bloor Street E	Toronto (Ontario)	Immeuble locatif	50 %	50 %
110 Yonge Street	Toronto (Ontario)	Immeuble locatif	50 %	50 %
Calgary House ³	Calgary (Alberta)	Immeuble locatif	50 %	50 %

- 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.
- Le 25 septembre 2025, Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue, ce qui a porté sa participation à 100 %.
- Avant le 19 décembre 2024, Allied a comptabilisé sa participation dans TELUS Sky à titre de placement mis en équivalence (note 7).

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Total de l'actif	1 919 307 \$	2 011 911 \$
Total du passif	539 369 \$	606 422 \$

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025 ¹	30 septembre 2024 ²	30 septembre 2025 ¹	30 septembre 2024 ²
Produits	24 264 \$	30 732 \$	75 231 \$	83 787 \$
Charges	(11 702)	(14 826)	(36 291)	(40 982)
Bénéfice avant ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	12 562 \$	15 906 \$	38 940 \$	42 805 \$
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	(14 393)	(32 082)	(23 920)	(38 259)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement	5 481	(7 898)	(24 721)	(33 414)
Bénéfice net (perte nette)	3 650 \$	(24 074) \$	(9 701) \$	(28 868) \$

1. Le 25 septembre 2025, Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 50 % dans le 108 East 5th Avenue, ce qui a porté sa participation totale dans le 108 East 5th Avenue à 100 %.
2. Allied détenait une participation de 50 % dans le Adelaide et Duncan avant le 1^{er} avril 2024. Le 1^{er} avril 2024 et le 20 décembre 2024, Allied a fait l'acquisition d'une participation additionnelle de 45 % et de 5 %, respectivement, dans le Adelaide et Duncan, ce qui a porté sa participation dans le Adelaide et Duncan à 100 %.

22. Information sectorielle

IFRS 8 *Secteurs opérationnels* exige que les secteurs à présenter soient définis en fonction de rapports internes régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'affecter les ressources au secteur et d'en évaluer la performance. Allied a indiqué que le principal décideur opérationnel était le 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 18 décembre 2024, Allied a cédé ses immeubles d'Ottawa. Le 30 avril 2025, Allied a cédé son immeuble d'Edmonton.

Les tableaux suivants présentent un rapprochement du résultat d'exploitation et de la perte nette et de la perte globale pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et 2024.

États consolidés résumés du résultat net et du résultat global non audités par secteur

Trimestre clos le 30 septembre 2025	Montréal	Toronto et Kitchener	Calgary	Vancouver	Coentreprise (TELUS Sky)	Total
Revenus locatifs	51 216 \$	73 878 \$	7 097 \$	15 741 \$	s.o.	147 932 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(25 831)	(32 489)	(3 634)	(5 251)	s.o.	(67 205)
Résultat d'exploitation	25 385 \$	41 389 \$	3 463 \$	10 490 \$	s.o.	80 727 \$
Produits d'intérêts						9 976
Charges d'intérêts						(35 488)
Frais généraux et administratifs						(7 458)
Frais de commercialisation des unités de copropriété						(5)
Amortissement des autres actifs						(642)
Coûts de transaction						(999)
Bénéfice net de la coentreprise						—
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente						(100 265)
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables						(42 277)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés						(2 565)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles						(14 393)
Perte nette et perte globale						(113 389) \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025	Montréal	Toronto et Kitchener	Calgary et Edmonton	Vancouver	Coentreprise (TELUS Sky)	Total
Revenus locatifs	149 087 \$	220 474 \$	24 397 \$	49 655 \$	s.o.	443 613 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(77 610)	(93 681)	(13 312)	(17 098)	s.o.	(201 701)
Résultat d'exploitation	71 477 \$	126 793 \$	11 085 \$	32 557 \$	s.o.	241 912 \$
Produits d'intérêts						30 770
Charges d'intérêts						(98 989)
Frais généraux et administratifs						(20 139)
Frais de commercialisation des unités de copropriété						(18)
Amortissement des autres actifs						(1 375)
Coûts de transaction						(1 659)
Bénéfice net de la coentreprise						—
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente						(394 098)
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables						(42 395)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés						(5 878)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles						(23 920)
Perte nette et perte globale						(315 789) \$

Trimestres clos le 30 septembre 2024	Montréal et Ottawa	Toronto et Kitchener	Calgary et Edmonton ¹	Vancouver	Coentreprise (TELUS Sky) ²	Total
Revenus locatifs	52 504 \$	71 227 \$	9 613 \$	15 008 \$	(1 759) \$	146 593 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(27 157)	(27 770)	(5 544)	(4 186)	1 293	(63 364)
Résultat d'exploitation	25 347 \$	43 457 \$	4 069 \$	10 822 \$	(466) \$	83 229 \$
Produits d'intérêts						10 302
Charges d'intérêts						(31 361)
Frais généraux et administratifs						(2 141)
Frais de commercialisation des unités de copropriété						(17)
Amortissement des autres actifs						(390)
Coûts de transaction						(136)
Bénéfice net de la coentreprise						450
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente						(47 359)
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables						(57 983)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés						(16 689)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles						(32 082)
Perte nette et perte globale						(94 177) \$

1. Comprend la quote-part des produits et des charges revenant à Allied pour sa participation dans TELUS Sky.
2. Avant le 19 décembre 2024, Allied comptabilisait sa participation dans TELUS Sky à titre de placement mis en équivalence (note 7). Il s'agit d'ajustements 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.

Période de neuf mois close le 30 septembre 2024	Montréal et Ottawa	Toronto et Kitchener	Calgary et Edmonton ¹	Vancouver	Coentreprise (TELUS Sky) ²	Total
Revenus locatifs	161 496 \$	208 276 \$	28 434 \$	44 366 \$	(5 652) \$	436 920 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(83 301)	(81 795)	(16 199)	(15 527)	3 993	(192 829)
Résultat d'exploitation	78 195 \$	126 481 \$	12 235 \$	28 839 \$	(1 659) \$	244 091 \$
Produits d'intérêts					34 676	
Charges d'intérêts					(84 724)	
Frais généraux et administratifs					(15 959)	
Frais de commercialisation des unités de copropriété					(117)	
Amortissement des autres actifs					(1 150)	
Coûts de transaction					(136)	
Bénéfice net de la coentreprise					1 737	
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente					(211 534)	
Perte liée à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables					(472)	
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés					(13 031)	
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles					(38 259)	
Perte nette et perte globale					(84 878) \$	

1. Comprend la quote-part des produits et des charges revenant à Allied pour sa participation dans le partenariat TELUS Sky.
2. Avant le 19 décembre 2024, Allied comptabilisait sa participation dans TELUS Sky à titre de placement mis en équivalence (note 7). Il s'agit d'ajustements 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.

23. 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 consolidés résumés non audités. Les obligations fiscales liées aux distributions d'Allied sont les obligations des porteurs de parts.

24. Transactions entre parties liées

Les parties liées d'Allied comprennent ses filiales et prête-noms Allied Properties Management Trust, Allied Properties Management Limited Partnership et Allied Properties Management GP Limited, 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.

Le 19 décembre 2024, Allied a acquis une participation indivise de 50 % dans Calgary House auprès de la coentreprise TELUS Sky Partnership. À la suite de cette acquisition, la participation d'Allied dans Calgary House 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 7).

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 comptabilisée dans les frais généraux et administratifs.

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Salaire, primes et autres avantages des employés à court terme	1 160 \$	1 086 \$	3 544 \$	3 278 \$
Rémunération fondée sur des parts	866	524	2 953	2 540
Total de la rémunération versée aux principaux dirigeants	2 026 \$	1 610 \$	6 497 \$	5 818 \$

25. 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 30 septembre 2025, le ratio dette-valeur comptable brute était de 45,2 % (31 décembre 2024 – 41,7 %).

Allied est assujettie à des clauses restrictives financières liées à ses prêts hypothécaires, 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 30 septembre 2025, 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 au moment du refinancement, Allied est de plus en plus exposée aux fluctuations 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.

Au 30 septembre 2025, 99,98 % des emprunts d'Allied portaient intérêt à taux fixe (31 décembre 2024 – 94,25 %). Ces emprunts à taux fixe comprennent les emprunts à taux variable qui ont fait l'objet de swaps.

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 à taux fixe échéant dans moins de un an, qui sont assujettis au risque de taux d'intérêt au moment du refinancement, et les emprunts à taux variable qui n'avaient pas fait l'objet de swaps contre des emprunts à taux fixe à la date de clôture. Toutes les autres variables restent constantes.

	Valeur comptable au 30 septembre 2025	Variation du taux d'intérêt	
		-1,0 %	+1,0 %
		Incidence sur le résultat	Incidence sur le résultat
Emprunts à la construction ¹	99 900 \$	999 \$	(999) \$
Emprunts hypothécaires	6 679 \$	67 \$	(67) \$
Débentures non garanties	600 000 \$	6 000 \$	(6 000) \$

1. Comprend des emprunts à la construction assortis de taux variable de 900 \$ 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 \$. 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. Toutes les autres variables restent constantes à chaque date de clôture.

	Valeur comptable au 30 septembre 2025	Variation du cours des parts	
		-1,00 \$	+1,00 \$
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts [notes 13 et 17 c)]	8 902 \$	847 \$	(847) \$
Parts de société en commandite échangeables (note 16)	244 922 \$	11 809 \$	(11 809) \$
Actifs dérivés au titre des swaps sur rendement total [notes 9 et 17 d)]	3 071 \$	(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 30 septembre 2025, Allied comptait des prêts et des effets à recevoir de 450 423 \$ (31 décembre 2024 – 426 577 \$). 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 30 septembre 2025 sont de néant (31 décembre 2024 – néant) (note 8).

Le risque de crédit lié aux créances des utilisateurs résulte du fait que des utilisateurs peuvent parfois éprouver des difficultés financières et être incapables d'acquitter les engagements liés à leur bail, ce qui entraîne une perte financière pour Allied. Allied gère le risque de crédit afin de réduire son exposition aux pertes financières en échelonnant les échéances des baux, en diversifiant les sources de revenus par l'intermédiaire d'un important bassin d'utilisateurs, en s'assurant qu'aucun utilisateur ne représente à lui seul une tranche importante des revenus d'Allied et en soumettant les nouveaux utilisateurs à des vérifications de crédit. Les pertes de crédit attendues estimées par la direction au 30 septembre 2025 sont de 10 996 \$ (31 décembre 2024 – 11 569 \$ [note 10 a]).

Allied considère que tous les actifs financiers qui ne sont pas dépréciés ou en souffrance aux dates de présentation de l'information financière considérées sont de bonne qualité. La valeur comptable des débiteurs est ce qui représente le mieux l'exposition maximale d'Allied au risque de crédit.

Le classement chronologique des créances clients, y compris les créances en souffrance, mais non dépréciées, peut être présenté comme suit :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Moins de 30 jours	2 934 \$	3 559 \$
30 à 60 jours	2 353	1 477
Plus de 60 jours	11 709	11 075
Total	16 996 \$	16 111 \$

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 30 septembre 2025, les taux d'intérêt contractuels sur les emprunts hypothécaires se situaient entre 3,59 % et 5,25 % (31 décembre 2024 – 3,59 % et 5,25 %). Il n'y avait aucun emprunt hypothécaire à taux variable à payer au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024.

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 450 000 \$ de ses emprunts à terme non garantis à taux variable, de ses emprunts à la construction, de ses emprunts hypothécaires, de ses débentures non garanties et de sa facilité non garantie (31 décembre 2024 – 870 825 \$). 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 financiers consolidés résumés non audités. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé, dans le cadre de l'ajustement à la juste valeur des instruments dérivés, une perte liée à la juste valeur de 2 565 \$ et de 5 878 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 16 689 \$ et 13 031 \$, respectivement).

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 frais généraux et administratifs. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Allied a comptabilisé un recouvrement lié à la valeur de marché de 2 797 \$ et de 2 695 \$, respectivement (30 septembre 2024 – 3 676 \$ et 1 993 \$, respectivement).

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

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 :

	Reste de 2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	7 586 \$	50 724 \$	78 612 \$	103 919 \$	113 691 \$	234 431 \$	588 963 \$
Emprunts à la construction	968	102 132	–	–	–	–	103 100
Facilité non garantie	494	1 959	1 959	52 465	–	–	56 877
Débentures non garanties	16 353	735 675	817 244	649 294	819 945	1 436 925	4 475 436
Emprunts à terme non garantis	879	3 496	3 496	100 291	–	–	108 162
Total	26 280 \$	893 986 \$	901 311 \$	905 969 \$	933 636 \$	1 671 356 \$	5 332 538 \$

26. Engagements et éventualités

Allied a pris des engagements relatifs aux activités d'aménagement et de mise à niveau. Au 30 septembre 2025, les engagements s'élevaient à 112 808 \$ (31 décembre 2024 – 131 338 \$).

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 résumés non audités.

Allied avait émis des lettres de crédit d'un montant de 13 902 \$ au 30 septembre 2025 (31 décembre 2024 – 20 304 \$).

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