

ALLIED

ENVIRONNEMENTS
URBAINS
DISTINCTIFS

Rapport annuel 31 décembre 2025

02.10.26



ALLIED

**RAPPORT ANNUEL
31 DÉCEMBRE 2025**

Table des matières

RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 2025	3
PARTIE I – APERÇU	3
Sommaire des indicateurs clés de la performance opérationnelle et financière	4
Faits saillants financiers et d'exploitation	6
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	16
Déclarations prospectives	21
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	29
Charges d'intérêts	31
Frais généraux et administratifs	33
Produits d'intérêts	34
Autres mesures de la performance financière	35
PARTIE III – LOCATION	43
Situation actuelle	43
Fidélisation des utilisateurs	45
Activités	45
Profil des utilisateurs	47
Expiration des baux	48
PARTIE IV – RENDEMENT PASSÉ	50
PARTIE V – PROFIL DES ACTIFS	51
Immeubles locatifs	55
Immeubles en voie d'aménagement	59
Prêts	61
PARTIE VI – LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	63
Dette	63
Notations de crédit	69
Clauses restrictives financières	69
Capitaux propres	71
Distributions	72
Arrangements hors bilan	74
PARTIE VII – HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES	74
PARTIE VIII – CONTRÔLES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES ...	74
PARTIE IX – RISQUES ET INCERTITUDES	75
Risques liés à l'exploitation et gestion des risques	75
Risques financiers et gestion des risques	79
Autres risques	84
PARTIE X – TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS	91
États financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024	96
Responsabilité de la direction à l'égard de l'information financière	97
Rapport de l'auditeur indépendant	98
Bilans consolidés	102
États consolidés du résultat net et du résultat global	103
États consolidés des capitaux propres	104
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	105
Notes annexes	107

RAPPORT DE GESTION AU 31 DÉCEMBRE 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 10 février 2026 et doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés audités et à leurs notes annexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. 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 16 et 21.

SOMMAIRE DES INDICATEURS CLÉS DE LA PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE ET FINANCIÈRE

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

(en milliers de dollars, sauf les valeurs par pied carré, par part et les ratios financiers)	Trimestres clos les		Exercices clos les		
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Superficie louée ¹	87,4 %	87,2 %	87,4 %	87,2 %	87,3 %
Superficie occupée ¹	85,3 %	85,9 %	85,3 %	85,9 %	86,4 %
Moyenne du loyer net par pied carré occupé ¹	25,23	25,41	25,23	25,41	24,10
Taux de rétention ^{1,2}	60,2 %	68,8 %	69,4 %	69,3 %	61,2 %
(Diminution) augmentation du loyer au renouvellement ¹	(1,2) %	2,0 %	0,5 %	1,9 %	6,8 %
Immeubles de placement ³	8 443 045	9 448 363	8 443 045	9 448 363	9 387 032
Immeubles de placement non grevés ⁴	7 510 485	7 817 543	7 510 485	7 817 543	8 757 510
Total de l'actif ³	9 257 404	10 603 979	9 257 404	10 603 979	10 609 285
Coût des immeubles en voie d'aménagement en % de la valeur comptable brute ⁴	7,6 %	10,1 %	7,6 %	10,1 %	11,6 %
Valeur liquidative par part ⁵	29,87	41,25	29,87	41,25	45,60
Dette ³	4 681 763	4 403 375	4 681 763	4 403 375	3 659 611
Ratio d'endettement total ⁴	50,7 %	41,7 %	50,7 %	41,7 %	34,7 %
BALIA ajusté annualisé ^{4,8}	355 536	393 404	371 399	389 239	416 019
Dette nette exprimée en multiple du BALIA ajusté annualisé ^{4,8}	12,9 x	10,8 x	12,3 x	10,9 x	8,1 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 mois ^{4,8}	1,9 x	2,3 x	1,9 x	2,3 x	2,9 x
Ratio de couverture des intérêts incluant les intérêts inscrits à l'actif et excluant les frais de remboursement anticipé du financement – sur les 12 derniers mois ^{4,8}	2,1 x	2,4 x	2,1 x	2,4 x	2,5 x
Revenus locatifs ³	148 766	155 120	592 379	592 040	563 980
Frais d'exploitation liés aux immeubles ³	(73 714)	(70 737)	(275 415)	(263 566)	(246 949)
Bénéfice d'exploitation ³	75 052	84 383	316 964	328 474	317 031
Perte nette et perte globale ^{3,8}	(1 011 743)	(257 652)	(1 327 532)	(342 530)	(420 716)
Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir ^{4,6,8}	42 243	56 694	197 039	233 307	221 833
BALIA ajusté ^{4,8}	88 884	98 351	371 399	389 239	416 019
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs ^{4,7}	80 930	84 351	303 611	307 356	s.o.
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total ^{4,7}	80 443	85 515	316 945	320 686	s.o.
Flux de trésorerie liés aux opérations ^{4,8}	60 475	72 395	264 277	303 278	332 578

(en milliers de dollars, sauf les valeurs par pied carré, par part et les ratios financiers)	Trimestres clos les		Exercices clos les		
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués)^{4,8}	0,433	0,518	1,891	2,170	2,380
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations^{4,8}	83,2 %	86,9 %	90,4 %	83,0 %	75,6 %
Tous les montants présentés ci-dessous excluent les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et les ajustements à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts^{4,8} :					
Flux de trésorerie liés aux opérations	58 571	74 747	265 026	303 806	332 622
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués)	0,419	0,535	1,896	2,174	2,380
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations	85,9 %	84,1 %	90,2 %	82,8 %	75,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	50 488	66 626	240 572	273 434	304 225
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués)	0,361	0,477	1,721	1,956	2,177
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	99,7 %	94,4 %	99,3 %	92,0 %	82,7 %

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 40 pour de plus amples renseignements.
3. Cette mesure est présentée selon les PCGR. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les revenus locatifs, les charges d'exploitation et le bénéfice d'exploitation sont liées aux activités poursuivies. La perte nette et la perte globale comprennent les activités poursuivies et les activités abandonnées.
4. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 16.
5. La valeur liquidative par part correspond au total des capitaux propres plus la valeur des parts de société 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 société en commandite échangeables. On inclut la valeur des parts de société en commandite échangeables parce qu'elles sont économiquement équivalentes aux parts, elles donnent droit à des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et elles sont échangeables contre des parts, au gré du porteur.
6. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir, est lié aux activités poursuivies.
7. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 est sans objet, car la composition des immeubles différait de celle des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2025.
8. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, comprend des produits d'intérêts et des produits d'intérêts par part sur les prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia de 9 700 \$ et de 0,069 \$ (2024 – 8 504 \$ et 0,061 \$), respectivement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprend des produits d'intérêts et des produits d'intérêts par part sur les prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia de 36 415 \$ et de 0,261 \$ (2024 – 36 035 \$ et 0,258 \$), respectivement. Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des pertes de crédit attendues au titre des prêts de 128 000 \$ et de 128 000 \$, respectivement (2024 – néant et néant) ont été comptabilisées.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET D'EXPLOITATION

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU T4 2025¹

SUPERFICIE LOUÉE	MOYENNE DU LOYER NET PAR PIED CARRÉ OCCUPÉ	DIMINUTION DU LOYER AU RENOUVELLEMENT	DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (EN ANNÉES)
87,4 %	25,23 \$	(1,2)%	5,7
SUPERFICIE OCCUPÉE	2024 : 25,41 \$ ↓ 0,7 % par rapport au T4 2024		
85,3 %			

RÉSULTATS FINANCIERS DU T4 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}
↓ 4,1 %	0,419 \$	0,361 \$
par rapport au T4 2024	↓ 21,7 % par rapport au T4 2024	↓ 24,3 % par rapport au T4 2024

BILAN DU T4 2025

LIQUIDITÉS ⁴	IMMEUBLES DE PLACEMENT NON GREVÉS ²	
836,4 M\$	7,5 G\$	
936,4 M\$ compte tenu de la disposition accordéon	89,0 % des immeubles de placement	
DETTE NETTE EXPRIMÉE EN MULTIPLE DU BAIIA AJUSTÉ ANNUALISÉ ²	RATIO D'ENDETTEMENT TOTAL ²	RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS ^{2, 5}
12,9x	50,7 %	1,9x

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	↓ RÉDUCTION DE 9 %	↓ RÉDUCTION DE 19 %
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – 2024	↓ RÉDUCTION DE 7 %	↓ RÉDUCTION DE 20 %
INTENSITÉ DE LA CONSOMMATION D'EAU – 2024	↓ RÉDUCTION DE 12 %	↓ RÉDUCTION DE 28 %
RÉACHEMINEMENT DES DÉCHETS – 2024	↑ RÉACHEMINEMENT DE 64 %	↑ RÉACHEMINEMENT DE 64 %

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 16.
3. Les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés 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 31 décembre 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 8,0 G\$

(excluant les immeubles en voie d'aménagement d'une valeur de 0,4 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

14,5 M PIEDS CARRÉS

VANCOUVER

1,2 M

PIEDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	87,8 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	87,8 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	89,3 %
IMMEUBLES	13
EMPLOYÉS	27

MONTRÉAL

5,9 M

PIEDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	90,1 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	89,0 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	83,9 %
IMMEUBLES	25
EMPLOYÉS	66

CALGARY

1,1 M

PIEDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	85,1 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	82,3 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	77,0 %
IMMEUBLES	30
EMPLOYÉS	24

TORONTO

5,6 M

PIEDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	86,4 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	83,0 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	77,5 %
IMMEUBLES	107
STATIONNEMENTS AUXILIAIRES	9
EMPLOYÉS	229

KITCHENER

0,7 M

PIEDS CARRÉS

SUPERFICIE LOUÉE	75,5 %
TAUX D'OCCUPATION D'ALLIED	74,6 %
TAUX D'OCCUPATION DU MARCHÉ ¹	58,0 %
IMMEUBLES	6
STATIONNEMENT AUXILIAIRE	1
EMPLOYÉS	4

1. Source : cbre.ca, rapports Statistiques de CBRE Canada concernant les sous-marchés d'Allied.

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.

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

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

Vision et mission

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

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

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

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

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

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

Enfin, après son premier appel public à l'épargne, en 2003, la sensibilité d'Allied à l'égard de la gouvernance s'est intensifiée. À cette époque, ces sensibilités étaient principalement d'ordre financier et opérationnel, mais, à mesure qu'Allied évoluait et qu'elle attirait des porteurs de parts de partout au fil du temps, sa sensibilité à l'égard d'une conception élargie de la gouvernance s'est accrue. Le Conseil 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 48 % à 54 % Allied a fait passer de 48 % en 2024 à 54 % en 2025 le pourcentage de son portefeuille certifié LEED ou BOMA BEST, et vise un taux de certification de 56 % 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 2025 ont indiqué que 96 % 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 31 % de son indice de recommandation net ² par rapport à 2024, soit 130 % supérieur à la moyenne du secteur en 2025.	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

Perspectives

Grâce au renforcement du bilan résultant de la mise en œuvre du plan d'action, l'augmentation attendue du taux d'occupation permettra d'améliorer la performance financière, de soutenir la réduction continue de la dette et de positionner Allied pour une croissance à long terme à mesure que les fondamentaux du marché s'améliorent. Les perspectives ci-dessous visent à aider les parties prenantes à comprendre les attentes de la direction pour les périodes indiquées et pourraient ne pas convenir à d'autres fins.

Au-delà de 2026, à mesure que le plan d'action sera pleinement mis en œuvre et que les objectifs de 2026 seront atteints, Allied prévoit une amélioration des mesures opérationnelles, portée par les taux d'occupation qui devraient se rapprocher des moyennes historiques. Le tableau suivant présente un sommaire des perspectives de la direction pour les exercices 2026, 2027 et 2028 (les « perspectives »). Tous les chiffres supposent que l'appel public à l'épargne commercialisé visant les parts d'un montant de 350 M\$ (le « placement ») et le placement privé simultané proposé visant les parts d'un montant de 150 M\$ (le « placement privé simultané ») permettront d'augmenter le produit brut total de 500 M\$ et que le produit sera affecté au remboursement de la dette.

Mesure	Perspectives pour 2026	Perspectives ou cibles pour 2027	Perspectives ou cibles pour 2028
Superficie occupée à la fin de l'exercice	De 84 % à 86 % ¹	De 86 % à 88 %	De 88 % à 90 %
Résultat net d'exploitation ²	De 310 M\$ à 320 M\$	-	-
Croissance/ (baisse) du résultat net d'exploitation pour des actifs comparables (portefeuille d'immeubles locatifs) ²	(5,5) % à (6,5) %	De 12 % à 16 %	De 9 % à 13 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ^{2, 3}	De 185 M\$ à 200 M\$ ⁴	Croissance de 7 % à 10 % ⁵	Croissance de 5 % à 8 %
Charges d'intérêts ⁶	De 145 M\$ à 155 M\$	-	-
Dépenses d'investissement	De 180 M\$ à 190 M\$ (aménagement, stocks de propriétés résidentielles, portefeuille d'immeubles locatifs générant des revenus récurrents)	-	-
Cessions d'immeubles secondaires à faible rendement	Produit brut global d'environ 500 M\$	-	-
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ^{6, 7}	Milieu de la fourchette de 11 x	Bas de la fourchette de 10 x	Bas de la fourchette de 9 x

1. Environ 82 % à la fin du deuxième trimestre en raison des non-renouvellements.

2. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » ci-dessous.

3. 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.

4. Comprend des produits d'intérêts de 20 M\$ sur les prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia.

5. Compte non tenu des produits d'intérêts de 20 M\$ sur les prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia en 2026, la croissance devrait se situer entre 18 % et 22 % en 2027.

6. Les charges d'intérêts avant leur inscription à l'actif et compte non tenu des distributions sur les parts de société en commandite échangeables devraient se chiffrer entre 175 M\$ et 185 M\$.

7. Dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé à la fin de l'exercice.

Hypothèses sur lesquelles reposent les prévisions

Une analyse exhaustive de tous les aspects des activités a été effectuée par la direction pour déterminer les perspectives. Voici les principales hypothèses jugées raisonnables à l'heure actuelle :

Principales hypothèses

Fondamentaux d'exploitation	<ul style="list-style-type: none">• Allied a effectué un examen de chaque unité.• Nous avons évalué le calendrier de location et d'occupation en tenant compte de l'état des espaces et des exigences en capital, de la rétroaction des courtiers, des visites et des délais associés à la négociation des contrats de location.• Aucun nouveau projet d'aménagement n'a été entrepris.• À l'exception du placement et du placement privé simultané en février 2026, aucun placement de titres de capitaux propres supplémentaire n'est prévu.
Cessions d'immeubles secondaires à faible rendement	<ul style="list-style-type: none">• Allied continue de mettre en œuvre son programme de cession d'immeubles, pour un produit brut total d'environ 500 M\$.<ul style="list-style-type: none">◦ Une tranche de 29 M\$ représente une transaction conclue au premier trimestre de 2026, une tranche de 17 M\$ concerne une entente ferme dont la conclusion est prévue pour la fin du premier trimestre de 2026, et une tranche d'environ 454 M\$ est liée à des transactions qui en sont à diverses étapes du processus de commercialisation et qui devraient se conclure d'ici la fin de l'exercice 2026.• La direction évalue continuellement la possibilité de vendre d'autres immeubles afin de soutenir ses objectifs de désendettement.
Frais généraux et administratifs	<ul style="list-style-type: none">• Entre 25 M\$ et 30 M\$
Prêts	<ul style="list-style-type: none">• Remboursement partiel du prêt relatif au 150 West Georgia en décembre 2026 (125 M\$)• Le prêt relatif à KING Toronto sera réglé au moyen d'un paiement en trésorerie partiel et d'une conversion en capitaux propres dans la composante commerciale, ce qui fera en sorte qu'Allied détiendra une participation de 100 % dans l'immeuble.
Produit de la vente des unités de copropriété de KING Toronto	<ul style="list-style-type: none">• Environ 92 % des unités de copropriété du projet d'aménagement de KING Toronto ont été vendues en prévente selon le nombre d'unités (405 unités).• La conclusion des ventes d'unités de copropriété devrait avoir lieu entre août 2026 et mars 2027, et le produit devrait être reçu en mars 2027.<ul style="list-style-type: none">◦ La quote-part revenant à Allied du produit des unités de copropriété devrait s'élever à 245 M\$ (déduction faite de la TVH et des dépôts).◦ Le produit sera utilisé pour rembourser intégralement l'emprunt à la construction.
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Le produit du placement et du placement privé simultané en février 2026 servira au remboursement à l'échéance des débentures de série H d'une valeur de 600 M\$, le montant restant devant être financé au moyen du produit de la vente d'actifs secondaires.• Le produit net des autres cessions d'actifs secondaires servira à rembourser la dette.• Les débentures arrivant à échéance restantes devraient être refinancées à l'échéance aux taux d'intérêt sur le marché.
Distributions	<ul style="list-style-type: none">• 0,72 \$ par part par année

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, pour le 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

Mesure non conforme aux PCGR	Définition	Rapprochement
Flux de trésorerie liés aux opérations¹	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 différentiels, 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, les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir, 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 parts¹	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
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés¹	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 comptabilisés selon la méthode linéaire, 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

Mesure non conforme aux PCGR	Définition	Rapprochement
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 parts¹	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, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir²	Le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir 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, de la dépréciation et des pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir 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, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir 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
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 comptabilisés selon la méthode linéaire 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

Mesure non conforme aux PCGR	Définition	Rapprochement
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 »)¹ et BAIIA ajusté annualisé¹	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 pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir, 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 BAIIA ajusté annualisé est une mesure non conforme aux PCGR qui correspond au montant annualisé du BAIIA ajusté de la période considérée. 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.	Partie II – Résultats d'exploitation – Autres mesures de la performance financière
Dette nette	La dette nette est une mesure non conforme aux PCGR, calculée sur une base proportionnelle, qui correspond au montant de la dette, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie et un dépôt que la direction considère comme un équivalent de trésorerie. La mesure conforme aux 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

Mesure non conforme aux PCGR	Définition	Rapprochement
Dettes nettes exprimées en multiple du BAIIA ajusté annualisé¹	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 ajustés¹ 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 parts¹	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.	
Ratio de couverture des intérêts¹ 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'actif¹ 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 financement¹	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, car elles 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		

1. La composition de cette mesure financière non conforme aux PCGR a été modifiée par rapport à la période précédente afin de tenir compte des pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir, car elles ne sont pas récurrentes.
2. Le nom et la composition de cette mesure financière non conforme aux PCGR ont été modifiés par rapport à la période précédente afin de tenir compte des pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir, car elles ne sont pas récurrentes.

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 perspectives, à la conjoncture économique, aux conditions du marché, aux tendances du marché, à la croissance ou aux objectifs financiers d'Allied pour 2026, 2027 et 2028, des déclarations relatives aux hypothèses, aux plans, aux estimations et aux intentions de la direction d'Allied, 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. Les déclarations prospectives dans le présent rapport de gestion comprennent, sans s'y limiter, des déclarations concernant la clôture prévue du placement et du placement privé simultané et l'utilisation prévue du produit net de ceux-ci; le calendrier associé à la mise en œuvre réussie du plan d'action ainsi que les résultats obtenus grâce à ce plan; la reprise du marché en 2026 et par la suite; les augmentations du résultat net d'exploitation annuel d'Allied attribuables aux activités d'aménagement; la capacité d'Allied à maintenir ses engagements à l'égard des distributions aux niveaux actuels; le calendrier et les résultats prévus de la clôture des cessions d'immeubles secondaires compris dans son portefeuille; l'utilisation prévue du produit des cessions d'immeubles secondaires; 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 prévue; la superficie locative brute (« SLB ») estimée; le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables prévu; le résultat net d'exploitation prévu; les flux de trésorerie liés aux opérations par part et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part prévus; le moment et le montant prévus du remboursement du prêt grevant le 150 West Georgia; le ratio dette nette/BAIIA ajusté annualisé; les charges d'intérêts prévues; les frais généraux et administratifs prévus; les dépenses d'investissement prévues; le calendrier de l'achèvement des unités de copropriété de KING Toronto et le produit prévu; le règlement du prêt lié à KING Toronto au moyen d'un paiement en trésorerie partiel et d'une conversion en capitaux propres dans la composante commerciale, ce qui fera en sorte qu'Allied détiendra une participation de 100 % dans l'immeuble; 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, à la disponibilité des flux de trésorerie et des distributions, à la mise en œuvre du plan d'action et aux perspectives financières, au financement, aux clauses restrictives et aux taux d'intérêt, à l'accès aux capitaux, à la conjoncture économique dans son ensemble ainsi qu'aux conditions défavorables du marché mondial et aux conditions politiques, y compris les droits de douane et autres mesures de protection commerciale et l'incidence qu'un ralentissement économique pourrait avoir sur les conditions du marché et les taux de location dans les territoires où nous exerçons nos activités, aux projets d'aménagement et de construction, au roulement des baux, à la situation financière des locataires résidentiels et des acheteurs de copropriétés, à la demande de copropriétés et de logements locatifs, aux acheteurs de copropriétés qui ne respectent pas leurs obligations liées à la clôture, aux coûts ou aux passifs imprévus liés aux acquisitions, aux résiliations par les utilisateurs et à la stabilité financière de ces derniers, à la concurrence pour les utilisateurs, aux passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts, à la volatilité potentielle du cours des parts, aux notations de crédit, à la dilution découlant de l'émission ou de la vente future de titres, à la dépendance à l'égard du personnel clé, à l'évaluation des biens, aux événements géopolitiques inattendus ou récurrents, aux données et à la vie privée, à la cybersécurité, aux modifications liées à l'imposition et aux modifications législatives, aux pertes générales non assurées, aux changements environnementaux et climatiques et aux crises de santé publique. 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 10 février 2026, et, à moins d'y être tenue par la loi, Allied n'assume aucune obligation de mettre publiquement à jour ces déclarations ou de les réviser pour tenir compte de nouvelles informations ou de l'occurrence d'événements particuliers.

PARTIE II – RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

BÉNÉFICE NET ET BÉNÉFICE GLOBAL

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement des états consolidés du résultat net et du résultat global selon les PCGR avec les données présentées sur une base proportionnelle, soit selon une mesure non conforme aux PCGR comme il est défini à la page 16, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2024.

Le tableau supplémentaire présente le rapprochement entre la perte nette et la perte globale et le bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir, qui est une mesure non conforme aux PCGR définie à la page 16, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 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 Street SW, auparavant nommée la composante espaces résidentiels de TELUS Sky. Ainsi, après cette cession, le partenariat TELUS Sky ne détient plus de participation dans TELUS Sky. Pour en savoir davantage, se reporter aux notes 4 et 7 des états financiers consolidés audités d'Allied pour les exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2024.

	Trimestres clos les					
	31 décembre 2025			31 décembre 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	148 766 \$	— \$	148 766 \$	155 120 \$	2 064 \$	157 184 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(73 714)	—	(73 714)	(70 737)	(1 246)	(71 983)
Bénéfice d'exploitation	75 052 \$	— \$	75 052 \$	84 383 \$	818 \$	85 201 \$
Produits d'intérêts	10 632	—	10 632	10 393	14	10 407
Charges d'intérêts	(36 464)	—	(36 464)	(31 743)	—	(31 743)
Frais généraux et administratifs	(4 527)	—	(4 527)	(8 374)	—	(8 374)
Frais de commercialisation des unités de copropriété	(21)	—	(21)	(17)	—	(17)
Amortissement d'autres actifs	(504)	—	(504)	(388)	(43)	(431)
Coûts de transaction	(3 690)	—	(3 690)	(1 586)	(80)	(1 666)
Bénéfice net de la coentreprise	—	—	—	105	(105)	—
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(1 014 137)	—	(1 014 137)	(346 035)	(604)	(346 639)
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	87 034	—	87 034	36 254	—	36 254
Profit (perte) lié à la juste valeur sur les instruments dérivés	2 882	—	2 882	(644)	—	(644)
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	(128 000)	—	(128 000)	—	—	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	—	—	—	—	—	—
Perte nette et perte globale	(1 011 743) \$	— \$	(1 011 743) \$	(257 652) \$	— \$	(257 652) \$

	Trimestres clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Perte nette et perte globale	(1 011 743) \$	(257 652) \$
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 014 137	346 035
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	(87 034)	(36 254)
(Profit) perte lié à la juste valeur sur les instruments dérivés	(2 882)	644
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(1 925)	1 834
Coûts de transaction	3 690	1 586
Frais de remboursement anticipé du financement	—	501
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	128 000	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	—	—
Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement, la dépréciation et la perte de crédit prévue sur les prêts et les effets à recevoir	42 243 \$	56 694 \$

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, le bénéfice d'exploitation selon les PCGR a diminué de 9 331 \$, ou 11,1 %, par rapport à la période correspondante. La diminution est principalement attribuable aux cessions et aux non-renouvellements. Ces diminutions ont été partiellement contrebalancées par le commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 1001, boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA – 1001, rue Lenoir et de Toronto House, déduction faite de la désinscription de l'actif des frais d'exploitation à mesure que des espaces sont devenus prêts pour leur utilisation prévue.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, la perte nette et la perte globale selon les PCGR ont augmenté de 754 091 \$ par rapport à la période correspondante. Cette augmentation s'explique principalement par la hausse de 668 102 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente et par les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir de 128 000 \$. Ce résultat tient également à la baisse de 9 331 \$ du bénéfice d'exploitation et à la hausse de 4 721 \$ des charges d'intérêts. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par la hausse de 50 780 \$ du profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables, la hausse de 3 526 \$ liée à la juste valeur sur les instruments dérivés et la baisse de 3 847 \$ des frais généraux et administratifs (y compris la hausse de 3 759 \$ du recouvrement lié à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts).

Exercices clos les

	31 décembre 2025			31 décembre 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	592 379 \$	— \$	592 379 \$	592 040 \$	7 716 \$	599 756 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(275 415)	—	(275 415)	(263 566)	(5 239)	(268 805)
Bénéfice d'exploitation	316 964 \$	— \$	316 964 \$	328 474 \$	2 477 \$	330 951 \$
Produits d'intérêts	41 402	—	41 402	45 069	40	45 109
Charges d'intérêts	(135 453)	—	(135 453)	(116 467)	—	(116 467)
Frais généraux et administratifs	(24 666)	—	(24 666)	(24 333)	—	(24 333)
Frais de commercialisation des unités de copropriété	(39)	—	(39)	(134)	—	(134)
Amortissement d'autres actifs	(1 879)	—	(1 879)	(1 538)	(204)	(1 742)
Coûts de transaction	(5 349)	—	(5 349)	(1 722)	(80)	(1 802)
Bénéfice net de la coentreprise	—	—	—	1 842	(1 842)	—
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(1 408 235)	—	(1 408 235)	(557 569)	(391)	(557 960)
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	44 639	—	44 639	35 782	—	35 782
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	(2 996)	—	(2 996)	(13 675)	—	(13 675)
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	(128 000)	—	(128 000)	—	—	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	(23 920)	—	(23 920)	(38 259)	—	(38 259)
Perte nette et perte globale	(1 327 532) \$	— \$	(1 327 532) \$	(342 530) \$	— \$	(342 530) \$

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Perte nette et perte globale	(1 327 532) \$	(342 530) \$
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 408 235	557 569
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	(44 639)	(35 782)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	2 996	13 675
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(24)	(107)
Coûts de transaction	5 349	1 722
Frais de remboursement anticipé du financement	734	501
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	128 000	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	23 920	38 259
Bénéfice net excluant les ajustements de la juste valeur, les coûts de transaction, les frais de remboursement anticipé du financement, la dépréciation et les pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	197 039 \$	233 307 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le bénéfice d'exploitation selon les PCGR a diminué de 11 510 \$, ou 3,5 %, par rapport à la période correspondante. La diminution est principalement attribuable aux cessions, aux non-renouvellements, ainsi qu'à la baisse des frais d'aménagement découlant de l'achèvement du projet The Well. Ces diminutions ont été partiellement contrebalancées par le commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 1001, boulevard Robert-Bourassa, de QRC West Phase II et de Toronto House, déduction faite de la désinscription de l'actif des frais d'exploitation à mesure que des espaces sont devenus prêts pour leur utilisation prévue. En outre, les acquisitions de participations supplémentaires dans les immeubles 19 Duncan, 400 West Georgia, Calgary House et Toronto House ont également fourni un apport.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, la perte nette et la perte globale selon les PCGR ont augmenté de 985 002 \$ par rapport à la période correspondante. L'augmentation est principalement attribuable à la hausse de 850 666 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente et aux pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir de 128 000 \$. Ce résultat tient également à la hausse de 18 986 \$ des charges d'intérêts, à la baisse de 11 510 \$ du bénéfice d'exploitation, à la baisse de 3 667 \$ des produits d'intérêts et à la hausse de 3 627 \$ des coûts de transaction. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par la baisse de 14 339 \$ de la perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles, la baisse de 10 679 \$ de la perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés et la hausse de 8 857 \$ du profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables.

RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION

Allied exerce ses activités sur cinq marchés urbains, soit Montréal, Ottawa, Toronto, Kitchener, Calgary et Vancouver. Le 18 décembre 2024, Allied a cédé ses immeubles à Ottawa. Le 30 avril 2025, Allied 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 16.

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Résultat d'exploitation, selon les PCGR	75 052 \$	84 383 \$	316 964 \$	328 474 \$
Ajouter : participation dans une coentreprise	—	818	—	2 477
Résultat d'exploitation, sur une base proportionnelle	75 052 \$	85 201 \$	316 964 \$	330 951 \$
Amortissement des allocations pour améliorations locatives ¹	9 673	9 300	37 762	37 753
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire ¹	(1 370)	(1 702)	(3 409)	(7 600)
Total du résultat net d'exploitation	83 355 \$	92 799 \$	351 317 \$	361 104 \$

1. Comprend la quote-part revenant à Allied du placement mis en équivalence des montants suivants pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2025 : amortissement des allocations pour améliorations locatives de néant et de néant, respectivement (31 décembre 2024 – 189 \$ et 778 \$, respectivement) et amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire de néant et de néant, respectivement [31 décembre 2024 – (38) \$ et (190) \$, respectivement].

Les tableaux suivants dressent un portrait, par secteur et type d'espace, du résultat net d'exploitation pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024.

Secteur	Trimestres clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Montréal et Ottawa ¹	27 907 \$ 33,5 %	28 804 \$ 31,0 %	(897) \$	(3,1) %
Toronto et Kitchener	41 387 49,6	48 090 51,9	(6 703)	(13,9)
Calgary et Edmonton ²	3 237 3,9	4 209 4,5	(972)	(23,1)
Vancouver	10 824 13,0	11 696 12,6	(872)	(7,5)
Total du résultat net d'exploitation	83 355 \$ 100,0 %	92 799 \$ 100,0 %	(9 444) \$	(10,2) %

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	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Bureaux	67 169 \$ 80,5 %	75 288 \$ 81,1 %	(8 119) \$	(10,8) %
Commerces de détail	10 800 13,0	11 707 12,6	(907)	(7,7)
Stationnement	5 386 6,5	5 804 6,3	(418)	(7,2)
Total du résultat net d'exploitation	83 355 \$ 100,0 %	92 799 \$ 100,0 %	(9 444) \$	(10,2) %

Le résultat net d'exploitation a diminué de 9 444 \$, ou 10,2 %, pour le trimestre clos le 31 décembre 2025 par rapport à la période correspondante. De cette diminution, une tranche de 10 863 \$ est attribuable aux cessions, aux non-renouvellements, à la baisse des frais d'aménagement découlant de l'achèvement du projet The Well et à la nouvelle cotisation au titre des impôts fonciers supplémentaires de The Well et de Toronto House. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par un montant de 1 865 \$ à payer à la suite du commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 20 Breithaupt, du 1001, boulevard Robert-Bourassa et de l'édifice RCA – 1001, rue Lenoir et de Toronto House, déduction faite de la désinscription de l'actif des frais d'exploitation à mesure que des espaces sont devenus prêts pour leur utilisation prévue.

Secteur	Exercices clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Montréal et Ottawa ¹	113 143 \$ 32,2 %	117 227 \$ 32,5 %	(4 084) \$	(3,5) %
Toronto et Kitchener	179 058 51,0	184 401 51,1	(5 343)	(2,9)
Calgary et Edmonton ²	15 830 4,5	18 550 5,1	(2 720)	(14,7)
Vancouver	43 286 12,3	40 926 11,3	2 360	5,8
Total du résultat net d'exploitation	351 317 \$ 100,0 %	361 104 \$ 100,0 %	(9 787) \$	(2,7) %

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	Exercices clos les				Variation	
	31 décembre 2025		31 décembre 2024		\$	%
Bureaux	283 725 \$	80,7 %	294 148 \$	81,4 %	(10 423) \$	(3,5) %
Commerces de détail	45 543	13,0	43 970	12,2	1 573	3,6
Stationnement	22 049	6,3	22 986	6,4	(937)	(4,1)
Total du résultat net d'exploitation	351 317 \$	100,0 %	361 104 \$	100,0 %	(9 787) \$	(2,7) %

Le résultat net d'exploitation a diminué de 9 787 \$, ou 2,7 %, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 par rapport à la période correspondante. De cette diminution, une tranche de 25 268 \$ est attribuable aux cessions, aux non-renouvellements et à la baisse des frais d'aménagement découlant de l'achèvement du projet The Well. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par un montant de 7 399 \$ attribuable au commencement de la location des projets d'aménagement achevés du 20 Breithaupt, du 700, rue Saint-Hubert, du 1001, boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA – 1001, rue Lenoir, de QRC West Phase II et de Toronto House, déduction faite de la désinscription de l'actif des frais d'exploitation à mesure que des espaces sont devenus prêts pour leur utilisation prévue. En outre, les acquisitions de participations supplémentaires dans les immeubles 19 Duncan, 400 West Georgia, Calgary House et Toronto House ont fourni un apport de 7 706 \$, et des frais de résiliation de baux de 2 080 \$ ont été 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 16, renvoie aux immeubles de placement qui étaient détenus par Allied du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2025. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour le trimestre clos le 31 décembre 2025 se rapporte aux immeubles suivants : 108 East 5th Avenue, 185 Spadina, 422-424 Wellington W, KING Toronto, Kipling Square, ainsi que des parties du 375 Water, du 469 King West, du 700, rue 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	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Montréal	26 651 \$	26 137 \$	514 \$	2,0 %
Toronto et Kitchener	40 933	43 743	(2 810)	(6,4)
Calgary	3 074	3 107	(33)	(1,1)
Vancouver	10 272	11 364	(1 092)	(9,6)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs	80 930 \$	84 351 \$	(3 421) \$	(4,1) %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente	289	633	(344)	(54,3)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs et actifs détenus en vue de la vente	81 219 \$	84 984 \$	(3 765) \$	(4,4) %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement	(776)	531	(1 307)	(246,1)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total	80 443 \$	85 515 \$	(5 072) \$	(5,9) %
Acquisitions	540	335	205	
Cessions	950	3 244	(2 294)	
Résiliations de baux	90	—	90	
Frais d'aménagement et charges du siège social	1 332	3 705	(2 373)	
Total du résultat net d'exploitation	83 355 \$	92 799 \$	(9 444) \$	(10,2) %

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a diminué de 5 072 \$, ou 5,9 %, et le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a diminué de 3 421 \$, ou 4,1 %. Une tranche de 3 938 \$ de cette diminution s'explique par les non-renouvellements, principalement à QRC West – 134 Peter et au 555 Richmond à Toronto, et par le recouvrement de créances douteuses à Vancouver au cours de la période correspondante. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par un montant de 1 196 \$ attribuable au commencement de la location du 700, rue Saint-Hubert, du 1001, boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA au 1001, rue Lenoir, à Montréal.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a diminué de 1 307 \$, ou 246,1 %, principalement en raison de la baisse du résultat d'exploitation net au cours des périodes lors desquelles ont eu lieu des activités d'aménagement au sein du portefeuille et de la désinscription de l'actif des frais d'exploitation à mesure que des espaces sont devenus prêts pour leur utilisation prévue.

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 détenus par Allied du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2025. Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 se rapporte aux immeubles suivants : 108 East 5e Avenue, 185 Spadina, 422-424 Wellington W, KING Toronto, Kipling Square, QRC West Phase II, Toronto House et des parties du 375 Water, du 469 King West, du 700, rue Saint-Hubert, du 747 Square-Victoria, du 1001, boulevard Robert-Bourassa, de l'édifice RCA au 1001, rue Lenoir et de The Well.

	Exercices clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Montréal	103 522 \$	100 947 \$	2 575 \$	2,6 %
Toronto et Kitchener	158 834	163 801	(4 967)	(3,0)
Calgary	14 474	13 756	718	5,2
Vancouver	26 781	28 852	(2 071)	(7,2)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs	303 611 \$	307 356 \$	(3 745) \$	(1,2) %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — actifs détenus en vue de la vente	2 027	2 660	(633)	(23,8)
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles locatifs et actifs détenus en vue de la vente	305 638 \$	310 016 \$	(4 378) \$	(1,4) %
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement	11 307	10 670	637	6,0
Résultat net d'exploitation pour des actifs comparables — portefeuille total	316 945 \$	320 686 \$	(3 741) \$	(1,2) %
Acquisitions	20 679	12 973	7 706	
Cessions	5 469	17 641	(12 172)	
Résiliations de baux	2 244	28	2 216	
Frais d'aménagement et charges du siège social	5 980	9 776	(3 796)	
Total du résultat net d'exploitation	351 317 \$	361 104 \$	(9 787) \$	(2,7) %

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables, pour le portefeuille total, a diminué de 3 741 \$, ou 1,2 %, et le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles locatifs a diminué de 3 745 \$, ou 1,2 %. Une tranche de 7 815 \$ de cette diminution est attribuable aux non-renouvellements principalement, à QRC West – 134 Peter et au 555 Richmond à Toronto, et au recouvrement de créances douteuses à Vancouver au cours de la période correspondante. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par un montant totalisant 4 060 \$ attribuable au commencement de la location au 700, rue Saint-Hubert, au 1001, boulevard Robert-Bourassa et à l'édifice RCA au 1001, rue Lenoir à Montréal.

Le résultat net d'exploitation pour des actifs comparables du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a augmenté de 637 \$, ou 6,0 %. Une tranche de 3 748 \$ de cette augmentation est attribuable au commencement de la location à QRC West Phase II et à Toronto House, déduction faite de la désinscription de l'actif des frais d'exploitation à mesure que des espaces sont devenus prêts pour leur utilisation prévue. Ce facteur a été partiellement contrebalancé par la baisse du résultat d'exploitation net de 3 111 \$ au cours des périodes lors desquelles ont eu lieu des activités d'aménagement au sein du portefeuille.

CHARGES D'INTÉRÊTS

Le tableau suivant présente les charges d'intérêts pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024.

	Trimestres clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Intérêts sur la dette :				
Emprunts hypothécaires	5 975 \$	1 894 \$	4 081 \$	215,5 %
Emprunts à la construction	1 003	8 417	(7 414)	(88,1)
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	972	2 464	(1 492)	(60,6)
Déventures non garanties de premier rang	35 277	22 122	13 155	59,5
Emprunts à terme non garantis	912	7 093	(6 181)	(87,1)
Intérêts sur les obligations locatives	354	691	(337)	(48,8)
Amortissement — coûts de financement nets	1 283	848	435	51,3
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ¹	4 252	5 314	(1 062)	(20,0)
	50 028 \$	48 843 \$	1 185 \$	2,4 %
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement et stocks de propriétés résidentielles admissibles	(13 564)	(17 601)	4 037	22,9
Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement	36 464 \$	31 242 \$	5 222 \$	16,7 %
Frais de remboursement anticipé du financement ²	—	501	(501)	(100,0)
Charges d'intérêts selon les PCGR	36 464 \$	31 743 \$	4 721 \$	14,9 %

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 31 décembre 2025, Allied a engagé des frais de remboursement anticipé du financement de néant (31 décembre 2024 – un montant de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble).

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, les charges d'intérêts ont augmenté de 4 721 \$, ou 14,9 %, par rapport à la période correspondante.

L'augmentation est principalement attribuable à une hausse de 13 155 \$ des charges d'intérêts sur les déventures non garanties de premier rang reflétant les activités de refinancement de 2025, notamment l'émission de déventures de série K, de série L, de série M et de série N aux fins du remboursement des déventures de série C et d'autres dettes. De plus, les intérêts sur les emprunts hypothécaires ont augmenté de 4 081 \$ en raison des nouveaux emprunts hypothécaires obtenus à la fin de 2024.

Ces augmentations ont été partiellement contrebalancées par une baisse de 7 414 \$ des intérêts sur les emprunts à la construction et par la diminution de 6 181 \$ des intérêts sur les emprunts à terme non garantis principalement en raison des activités de refinancement de 2025 susmentionnées et du remboursement d'un emprunt à la construction en 2024. En outre, les charges d'intérêts sur la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie et les distributions sur les parts de société en commandite échangeables ont également diminué de 1 492 \$ et de 1 062 \$, respectivement.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, les intérêts inscrits à l'actif ont diminué de 4 037 \$, ou 22,9 %. Cette diminution est attribuable à la baisse de 4 915 \$ des intérêts inscrits à l'actif découlant de l'achèvement des projets d'aménagement, partiellement contrebalancée par un montant de 878 \$ attribuable à l'augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré.

	Exercices clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Intérêts sur la dette :				
Emprunts hypothécaires	22 956 \$	4 864 \$	18 092 \$	372,0 %
Emprunts à la construction	9 406	32 853	(23 447)	(71,4)
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	6 009	13 127	(7 118)	(54,2)
Déventures non garanties de premier rang	118 860	78 300	40 560	51,8
Emprunts à terme non garantis	12 602	28 175	(15 573)	(55,3)
Intérêts sur les obligations locatives	1 373	3 016	(1 643)	(54,5)
Amortissement — primes nettes sur la dette	—	(231)	231	(100,0)
Amortissement — coûts de financement nets	4 652	3 046	1 606	52,7
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ¹	20 194	21 256	(1 062)	(5,0)
	196 052 \$	184 406 \$	11 646 \$	6,3 %
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement et stocks de propriétés résidentielles admissibles	(61 333)	(68 440)	7 107	10,4
Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement	134 719 \$	115 966 \$	18 753 \$	16,2 %
Frais de remboursement anticipé du financement ²	734	501	233	46,5
Charges d'intérêts selon les PCGR	135 453 \$	116 467 \$	18 986 \$	16,3 %

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 (31 décembre 2024 – un montant de 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, les charges d'intérêts ont augmenté de 18 986 \$, ou 16,3 %, par rapport à la période correspondante.

La hausse est principalement attribuable à l'augmentation de 40 560 \$ des intérêts sur les déventures non garanties de premier rang, principalement liée à l'émission de déventures de série J en septembre 2024 et à l'émission de déventures de série K, de série L, de série M et de série N aux fins du remboursement des déventures de série C et d'autres dettes, ce qui reflète les activités de refinancement de 2025. En outre, les intérêts sur les emprunts hypothécaires ont augmenté de 18 092 \$ en raison des nouveaux emprunts hypothécaires obtenus à la fin de 2024.

Ces augmentations ont été contrebalancées en partie par la diminution de 23 447 \$ des intérêts sur les emprunts à la construction et de 15 573 \$ des intérêts sur l'emprunt à terme non garanti, en raison principalement des activités de refinancement de 2025 susmentionnées et du remboursement d'un emprunt à la construction en 2024. En outre, une diminution de 7 118 \$ des charges d'intérêts sur la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie a été enregistrée en raison de la baisse des soldes moyens.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, les intérêts inscrits à l'actif ont diminué de 7 107 \$, ou 10,4 %. Cette diminution est attribuable à la baisse de 11 591 \$ des intérêts inscrits à l'actif découlant de l'achèvement de projets d'aménagement, contrebalancée en partie par un montant de 4 484 \$ attribuable à la hausse du taux d'intérêt moyen pondéré.

Conformément à IAS 23 *Coûts d'emprunt*, les intérêts à l'égard des actifs admissibles sont inscrits à l'actif s'ils sont associés à tous les coûts nécessaires à la préparation préalable à leur utilisation prévue [se reporter à la note 2g) des états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.

Les actifs admissibles comprennent les immeubles faisant partie du portefeuille des immeubles en voie d'aménagement, ainsi que les superficies d'immeubles du portefeuille d'immeubles locatifs pour lesquels des investissements sont réalisés en vue de moderniser ou de repositionner des locaux (par exemple, la conversion de locaux pour bureaux en commerces de détail, les reconfigurations importantes de la superficie de plancher, la modernisation de l'infrastructure du système ou d'importants travaux de construction de l'utilisateur ou d'importantes transformations du vestibule associés aux initiatives de repositionnement). Les intérêts sont inscrits à l'actif sur le coût de base de l'immeuble au taux applicable à la dette propre à l'immeuble. En l'absence d'une dette propre à l'immeuble, le coût moyen pondéré de la dette d'Allied est appliqué.

Le coût de base des actifs admissibles comprend les coûts préalables à l'aménagement visant l'acquisition des terrains et des bâtiments ainsi que les capitaux supplémentaires. L'inscription à l'actif commence lorsque les activités nécessaires pour préparer un actif à l'aménagement ou au réaménagement commencent, elle cesse lorsque l'actif est essentiellement terminé ou si l'aménagement de l'actif est suspendu. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est d'abord déterminé en fonction des emprunts spécifiques au projet, s'il y a lieu. Lorsque des emprunts sont associés à des projets d'aménagement spécifiques, le montant inscrit à l'actif représente les intérêts engagés sur ces emprunts en particulier. En l'absence d'emprunts spécifiques au projet, un coût d'emprunt moyen pondéré est appliqué aux charges admissibles après rajustement des emprunts associés aux projets précis d'aménagement. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt est suspendue s'il y a des périodes prolongées au cours desquelles l'activité d'aménagement est interrompue. 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 exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 sont les suivants :

	Trimestres clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Salaires et avantages sociaux	4 557 \$	5 774 \$	(1 217) \$	(21,1) %
(Économie) charge liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts	(1 925)	1 834	(3 759)	(205,0)
Honoraires professionnels et jetons de présence	1 652	1 639	13	0,8
Frais de bureau et généraux	1 736	1 804	(68)	(3,8)
	6 020 \$	11 051 \$	(5 031) \$	(45,5) %
Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles	(1 493)	(2 677)	1 184	44,2
Total des frais généraux et administratifs, selon les PCGR	4 527 \$	8 374 \$	(3 847) \$	(45,9) %

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, les frais généraux et administratifs ont diminué de 3 847 \$, ou 45,9 %, par rapport à la période correspondante. Cette diminution est attribuable à la baisse de 3 759 \$ de l'économie liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts (en raison de la diminution 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 le trimestre clos le 31 décembre 2025 s'élève à 6 452 \$ (31 décembre 2024 – 6 540 \$). 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.

	Exercices clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Salaires et avantages sociaux	19 122 \$	21 479 \$	(2 357) \$	(11,0) %
Économie liée à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts	(24)	(107)	83	77,6
Honoraires professionnels et jetons de présence	6 131	6 783	(652)	(9,6)
Frais de bureau et généraux	6 357	6 583	(226)	(3,4)
	31 586 \$	34 738 \$	(3 152) \$	(9,1) %
Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles	(6 920)	(10 405)	3 485	33,5
Total des frais généraux et administratifs, selon les PCGR	24 666 \$	24 333 \$	333 \$	1,4 %

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, les frais généraux et administratifs ont augmenté de 333 \$, ou 1,4 %, par rapport à la période correspondante. Cette augmentation est attribuable à la diminution nette de 1 128 \$ 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, partiellement contrebalancée par les cessions d'immeubles de placement conclues. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par la baisse de 652 \$ des frais juridiques et des frais de consultation. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 24 690 \$ (31 décembre 2024 – 24 440 \$). 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 exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024.

	Trimestres clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Intérêts sur les prêts et les effets à recevoir	9 877 \$	8 686 \$	1 191 \$	13,7 %
Commissions de garantie	252	665	(413)	(62,1)
Intérêts sur la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dépôts	503	1 042	(539)	(51,7)
Produits d'intérêts selon les PCGR	10 632 \$	10 393 \$	239 \$	2,3 %

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, les produits d'intérêts ont augmenté de 239 \$, ou 2,3 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la hausse de 1 191 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les prêts, facteur partiellement contrebalancé par la baisse de 413 \$ des commissions de garantie découlant essentiellement du remboursement intégral du prêt à la construction de Breithaupt Phase III en avril 2025 et par la baisse de 539 \$ des produits d'intérêts sur un dépôt qui a été entièrement remboursé en juillet 2025.

	Exercices clos les		Variation	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	\$	%
Intérêts sur les prêts et les effets à recevoir	37 840 \$	36 771 \$	1 069 \$	2,9 %
Commissions de garantie	1 320	3 023	(1 703)	(56,3)
Intérêts sur la trésorerie, les équivalents de trésorerie et les dépôts	2 242	5 275	(3 033)	(57,5)
Produits d'intérêts selon les PCGR	41 402 \$	45 069 \$	(3 667) \$	(8,1) %

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, les produits d'intérêts ont diminué de 3 667 \$, ou 8,1 %, par rapport à la période correspondante, principalement en raison de la baisse de 3 033 \$ des produits d'intérêts sur un dépôt qui a été entièrement remboursé en juillet 2025 et de la baisse de 1 703 \$ 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. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par la hausse de 1 069 \$ des produits d'intérêts gagnés sur les prêts.

Selon l'évaluation qu'Allied a effectuée des pertes de crédit attendues prêt par prêt, il y a eu une augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale d'une partie des prêts. Par conséquent, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie des prêts. Les pertes de crédit attendues sont évaluées comme une estimation, établie par pondération probabiliste, de la valeur actualisée attendue des insuffisances de flux de trésorerie. Les insuffisances de flux de trésorerie représentent la différence entre les flux de trésorerie qui sont dus à Allied (y compris les produits d'intérêts futurs jusqu'à l'échéance de chaque prêt) et les flux de trésorerie qu'Allied s'attend à recevoir. Dans son évaluation, Allied a tenu compte de la situation financière de l'emprunteur, de l'état des garanties d'entreprises, de l'état d'avancement des projets d'aménagement en ce qui a trait à la construction et à la location, de l'état des remboursements de capital et d'intérêts, et de la valeur sous-jacente des garanties ou des sûretés de l'emprunteur. En raison de l'évaluation fondée sur les facteurs décrits ci-dessus, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues au titre des prêts de 128 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (31 décembre 2024 – néant).

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 16.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 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 0,419 \$. Il s'agit d'une diminution de 0,116 \$, ou 21,7 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation de 10 149 \$ et à la hausse des charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement et les distributions sur les parts de société en commandite échangeables de 6 284 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 1,896 \$. Il s'agit d'une diminution de 0,278 \$, ou 12,8 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable à la hausse des charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement et les distributions sur les parts de société en commandite échangeables de 19 815 \$, à la baisse du bénéfice d'exploitation de 13 987 \$ et à la baisse des produits d'intérêts de 3 707 \$.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 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 85,9 % et à 90,2 %, 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 16.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 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 0,361 \$. Cela représente une diminution de 0,116 \$, ou 24,3 %, 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, ainsi qu'à l'augmentation de 1 042 \$ des investissements de maintien, facteurs contrebalancés en partie par la baisse des coûts locatifs courants de 497 \$ et par la diminution de l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire de 294 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 1,721 \$. Cela représente une diminution de 0,235 \$, ou 12,0 %, 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, facteur partiellement contrebalancé par la baisse de

l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire de 4 001 \$, la diminution des coûts locatifs courants de 704 \$, la baisse des coûts de location différentiels de 626 \$ et la diminution des investissements de maintien de 389 \$.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 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 99,7 % 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 16, pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2024.

	Trimestres clos les		
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Perte nette et perte globale ¹	(1 011 743) \$	(257 652) \$	(754 091) \$
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 014 137	346 035	668 102
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	(87 034)	(36 254)	(50 780)
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	(2 882)	644	(3 526)
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	128 000	—	128 000
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	—	—	—
Coûts de transaction	3 690	1 586	2 104
Coûts de location différentiels	2 281	2 640	(359)
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	9 673	9 111	562
Amortissement des immobilisations corporelles ²	101	98	3
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables	4 252	5 314	(1 062)
Ajustements liés à une coentreprise :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	604	(604)
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	—	189	(189)
Coûts de transaction	—	80	(80)
Flux de trésorerie liés aux opérations	60 475 \$	72 395 \$	(11 920) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	21	17	4
Frais de remboursement anticipé du financement	—	501	(501)
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(1 925)	1 834	(3 759)
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	58 571 \$	74 747 \$	(16 176) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	60 475 \$	72 395 \$	(11 920) \$
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(1 370)	(1 664)	294
Coûts locatifs courants ³	(2 860)	(3 357)	497
Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles	(2 256)	(1 214)	(1 042)
Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants)	(1 597)	(1 847)	250
Ajustement lié à une coentreprise :			

	Trimestres clos les		
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	—	(38)	38
Coûts locatifs courants	—	(1)	1
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	52 392 \$	64 274 \$	(11 882) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	21	17	4
Frais de remboursement anticipé du financement	—	501	(501)
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(1 925)	1 834	(3 759)
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	50 488 \$	66 626 \$	(16 138) \$
Nombre moyen pondéré de parts ⁴			
De base et dilué	139 765 128	139 765 128	—
Par part — de base et dilués ¹			
Flux de trésorerie liés aux opérations	0,433 \$	0,518 \$	(0,085) \$
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	0,419 \$	0,535 \$	(0,116) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	0,375 \$	0,460 \$	(0,085) \$
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	0,361 \$	0,477 \$	(0,116) \$
Ratio de distribution			
Flux de trésorerie liés aux opérations	83,2 %	86,9 %	(3,7) %
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	85,9 %	84,1 %	1,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	96,0 %	97,9 %	(1,9) %
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	99,7 %	94,4 %	5,3 %
1. Comprend des produits d'intérêts et des produits d'intérêts par part sur les prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia de 9 700 \$ et de 0,069 \$, respectivement, pour le trimestre clos le 31 décembre 2025 (2024 – 8 504 \$ et 0,061 \$). Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2025, des pertes de crédit attendues au titre des prêts de 128 000 \$ (2024 – néant) ont été comptabilisées.			
2. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire.			
3. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 39 pour une description des coûts locatifs courants.			
4. Le nombre moyen pondéré de parts comprend les parts et les parts de société en commandite échangeables.			

	Exercices clos les		
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Perte nette et perte globale ¹	(1 327 532) \$	(342 530) \$	(985 022) \$
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente	1 408 235	557 569	850 666
Ajustement de la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	(44 639)	(35 782)	(8 857)
Ajustement de la juste valeur des instruments dérivés	2 996	13 675	(10 679)
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	128 000	—	128 000
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	23 920	38 259	(14 339)
Coûts de transaction	5 349	1 722	3 627
Coûts de location différentiels	9 591	10 487	(896)
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	37 762	36 975	787
Amortissement des immobilisations corporelles ²	401	398	3
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables	20 194	21 256	(1 062)
Ajustements liés à une coentreprise :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	—	391	(391)
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	—	778	(778)
Coûts de transaction	—	80	(80)
Flux de trésorerie liés aux opérations	264 277 \$	303 278 \$	(39 001) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	39	134	(95)
Frais de remboursement anticipé du financement	734	501	233
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(24)	(107)	83
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	265 026 \$	303 806 \$	(38 780) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations	264 277 \$	303 278 \$	(39 001) \$
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	(3 409)	(7 410)	4 001
Coûts locatifs courants ³	(10 056)	(10 760)	704
Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles	(4 275)	(4 664)	389
Coûts de location différentiels (liés aux coûts locatifs courants)	(6 714)	(7 340)	626
Ajustement lié à une coentreprise :			
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	—	(190)	190
Coûts locatifs courants	—	(8)	8
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	239 823 \$	272 906 \$	(33 083) \$
Frais de commercialisation des unités de copropriété	39	134	(95)
Frais de remboursement anticipé du financement	734	501	233
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(24)	(107)	83
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	240 572 \$	273 434 \$	(32 862) \$
Nombre moyen pondéré de parts ⁴			
De base et dilué	139 765 128	139 765 128	—
Par part — de base et dilués ¹			
Flux de trésorerie liés aux opérations	1,891 \$	2,170 \$	(0,279) \$
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	1,896 \$	2,174 \$	(0,278) \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	1,716 \$	1,953 \$	(0,237) \$
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	1,721 \$	1,956 \$	(0,235) \$

	Exercices clos les		
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Ratio de distribution			
Flux de trésorerie liés aux opérations	90,4 %	83,0 %	7,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	90,2 %	82,8 %	7,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	99,7 %	92,2 %	7,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	99,3 %	92,0 %	7,3 %
<ol style="list-style-type: none"> 1. Comprend des produits d'intérêts et des produits d'intérêts par part sur les prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia de 36 415 \$ et de 0,261 \$, respectivement, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (2024 – 36 035 \$ et 0,258 \$). Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2025, des pertes de crédit attendues au titre des prêts de 128 000 \$ (2024 – néant) ont été comptabilisées. 2. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire. 3. Se reporter à la rubrique « Dépenses d'investissement » à la page 39 pour une description des coûts locatifs courants. 4. Le nombre moyen pondéré de parts comprend les parts et les parts de société en commandite échangeables. 			

Dépenses d'investissement

Notre portefeuille exige des dépenses d'investissement liées à l'entretien des immeubles et des coûts locatifs sur une base continue.

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

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

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

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Capital productif de revenus et coûts d'aménagement	43 167 \$	80 202 \$	182 815 \$	270 842 \$
Dépenses d'investissement courantes et recouvrables liées à l'entretien des immeubles	2 256	1 214	4 275	4 664
Total des dépenses d'investissement	45 423 \$	81 416 \$	187 090 \$	275 506 \$
Coûts locatifs d'aménagement et productifs de revenus	46 164 \$	10 334 \$	80 206 \$	82 751 \$
Coûts locatifs courants	2 860	3 357	10 056	10 760
Total des allocations pour améliorations locatives et des commissions de location	49 024 \$	13 691 \$	90 262 \$	93 511 \$

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2025, Allied a engagé des dépenses d'investissement de 45 423 \$, dont une tranche de 21 089 \$ au titre du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement et une tranche de 24 334 \$ au titre du portefeuille d'immeubles locatifs. Le capital productif de revenus du portefeuille d'immeubles locatifs a principalement trait aux coûts de dénouement de contrats de location liés aux projets d'aménagement achevés transférés au portefeuille d'immeubles locatifs et à la modernisation de certains immeubles afin de favoriser la hausse des produits futurs. Allied a engagé des coûts de location de 49 024 \$ relatifs à des immeubles de placement, y compris des coûts liés à la construction de trois étages au 400 West Georgia afin de permettre la conclusion d'un contrat de location d'une durée de 15 ans prévoyant un loyer considérablement plus élevé, la construction et la modernisation de systèmes pour un nouvel utilisateur à La Cité – 111, boulevard Robert-Bourassa, ainsi que l'agrandissement découlant d'un utilisateur existant au 1001, boulevard Robert-Bourassa.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a engagé des dépenses d'investissement de 187 090 \$, dont une tranche de 126 661 \$ au titre du portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement et une tranche de 60 429 \$ au titre du portefeuille d'immeubles locatifs. Allied a engagé des coûts de location de 90 262 \$ relatifs à des immeubles de placement, y compris des coûts liés à la construction de trois étages au 400 West Georgia afin de permettre la conclusion d'un contrat de location d'une durée de 15 ans prévoyant un loyer considérablement plus élevé, la construction et la modernisation de systèmes pour un nouvel utilisateur à La Cité – 111, boulevard Robert-Bourassa, ainsi que l'agrandissement découlant d'un utilisateur existant et de nouveaux utilisateurs au 1001, boulevard Robert-Bourassa.

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 16, pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024.

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Perte nette et perte globale pour la période ¹	(1 011 743) \$	(257 652) \$	(1 327 532) \$	(342 530) \$
Charges d'intérêts	36 464	31 743	135 453	116 467
Amortissement d'autres actifs	504	431	1 879	1 742
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	9 673	9 300	37 762	37 753
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	128 000	—	128 000	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	—	—	23 920	38 259
Coûts de transaction	3 690	1 666	5 349	1 802
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente ²	1 014 137	346 639	1 408 235	557 960
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	(87 034)	(36 254)	(44 639)	(35 782)
(Profit) perte lié à la juste valeur sur les instruments dérivés	(2 882)	644	2 996	13 675
Ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts	(1 925)	1 834	(24)	(107)
BAIIA ajusté	88 884 \$	98 351 \$	371 399 \$	389 239 \$

1. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, comprend des produits d'intérêts au titre des prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia de 9 700 \$ (2024 – 8 504 \$), respectivement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprend des produits d'intérêts au titre des prêts relatifs à KING Toronto et au 150 West Georgia de 36 415 \$ (2024 – 36 035 \$). Des pertes de crédit attendues sur les prêts de 128 000 \$ et de 128 000 \$ (2024 – néant et néant) ont été comptabilisées, respectivement, pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2025.
2. Comprend la quote-part revenant à Allied dans la perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement découlant du placement mis en équivalence, quote-part qui s'est chiffrée à néant et à néant, respectivement, pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2025 (31 décembre 2024 – 604 \$ et 391 \$, 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 31 décembre 2025, 87,4 % du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied était loué, et le loyer net par pied carré occupé avait diminué de 0,7 % pour s'établir à 25,41 \$, contre 25,23 \$ à la période correspondante de l'exercice précédent.

SITUATION ACTUELLE

Un sommaire de la situation de location au 31 décembre 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	173 988	
Nouveaux baux et agrandissements sur superficie inoccupée	454 302	
Superficie devenue inoccupée pendant la période	(650 728)	
Ajout, réévaluations et retrait de locaux	(8 859)	
Superficie occupée avant les transferts hors du portefeuille d'immeubles locatifs ou vers celui-ci	12 273 241	85,7 %
Superficie occupée – transferts hors du portefeuille d'immeubles locatifs ou vers celui-ci	100 680	
Superficie occupée – 31 décembre 2025	12 373 921	85,3 %
Superficie inoccupée faisant l'objet d'engagements de location future	297 236	
Superficie louée (occupations et engagements) au 31 décembre 2025	12 671 157	87,4 %

Sur les 14 499 715 pieds carrés de SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied, 12 373 921 pieds carrés étaient occupés au 31 décembre 2025. En outre, 297 236 pieds carrés faisaient l'objet de contrats de location qui prennent effet après le 31 décembre 2025, ce qui porte notre superficie louée à 12 671 157 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.

	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	Par la suite	Total
Date de début de l'installation (occupation)						
Engagements en vertu de contrats de location – SLB	75 716	15 183	30 348	—	175 989	297 236
% des engagements en vertu de contrats de location	25,5 %	5,1 %	10,2 %	— %	59,2 %	100,0 %
Commencement de la location (occupation économique)						
Engagements en vertu de contrats de location – SLB	26 553	19 774	57 741	6 126	187 042	297 236
% des engagements en vertu de contrats de location	8,9 %	6,7 %	19,4 %	2,1 %	62,9 %	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.

	31 décembre 2025	30 septembre 2025	30 juin 2025	31 mars 2025
Toronto	137 204	307 424	370 217	337 089
Montréal	196 270	245 755	344 394	419 148
Calgary	8 859	7 191	1 557	2 927
Vancouver	39 468	23 430	46 643	46 643
Superficie totale des espaces en sous-location (en pieds carrés)	381 801	583 800	762 811	805 807
Pourcentage du total de la SLB	2,6 %	4,1 %	5,3 %	5,6 %

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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a loué 60,2 % et 69,4 %, 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.

Expirations au cours de la période	Trimestre clos le 31 décembre 2025			Exercice clos le 31 décembre 2025		
	Superficie locative, en pieds carrés	Superficie louée, en pieds carrés au 31 décembre	% de la superficie louée au 31 décembre	Superficie locative, en pieds carrés	Superficie louée, en pieds carrés au 31 décembre	% de la superficie louée au 31 décembre
Superficie louée au cours de l'exercice précédent ¹	74 399	74 399	100 %	407 696	407 696	100,0 %
Superficie louée au cours de l'exercice considéré	444 649	224 241	50,4 %	1 616 230	973 040	60,2 %
Relocalisations au sein du portefeuille d'Allied	—	13 657	— %	—	24 392	— %
Taux de rétention	519 048	312 297	60,2 %	2 023 926	1 405 128	69,4 %

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 l'exercice clos le 31 décembre 2025 est résumée dans le tableau suivant :

	Superficie locative, en pieds carrés	Superficie louée, en pieds carrés, au 31 décembre	% de la superficie louée, au 31 décembre	Superficie non louée, en pieds carrés, au 31 décembre
Superficie locative brute totale au 31 décembre 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	102 085			
Superficie non louée au 1 ^{er} janvier 2025 ¹	2 063 324	760 921	36,9 %	1 302 403
Expirations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ²	1 616 230	973 040	60,2 %	643 190
Expirations pour les années futures		730 802		
Total	3 679 554	2 464 763		1 945 593

1. La superficie non louée au 1^{er} janvier 2025, y compris la réévaluation, comprend les immeubles locatifs détenus par Allied au 31 décembre 2025.
2. Certains baux, expirés au 31 décembre 2025, sont présentés dans la superficie louée d'Allied.

L'activité de location liée au portefeuille d'immeubles locatifs pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2025 est résumée dans le tableau suivant.

	Trimestre clos le 31 décembre 2025			Exercice clos le 31 décembre 2025		
	Nouveaux baux	Renouvellements	Total	Nouveaux baux	Renouvellements	Total
Visites			216			1 054
Superficie louée nette en pieds carrés	375 684	339 602	715 286	1 312 412	1 152 351	2 464 763
Nombre de transactions	50	64	114	202	212	414
Durée du contrat de location (en années)	6,9	4,0	5,5	7,3	4,3	5,9

Le tableau ci-dessous résume les taux de location atteints pour les baux qui ont été renouvelés au sein du portefeuille d'immeubles locatifs au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Écart au titre de la location au renouvellement	Trimestre clos le 31 décembre 2025				Exercice clos le 31 décembre 2025			
	Taux à l'expiration	Taux de renouvellement	Écart	Superficie en pieds carrés	Taux à l'expiration	Taux de renouvellement	Écart	Superficie en pieds carrés
Loyer de base à l'expiration par rapport au loyer de base initial								
Total du portefeuille	24,28 \$	23,98 \$	(1,2) %	339 602	22,81 \$	22,93 \$	0,5 %	1 152 351
Loyer de base moyen								
Total du portefeuille	23,00 \$	24,38 \$	6,0 %	339 602	21,67 \$	23,43 \$	8,1 %	1 152 351

Les activités de location ont donné lieu à une diminution de 1,2 % et à une augmentation de 0,5 % du loyer de base à l'expiration par rapport au loyer de base initial et à une augmentation de 6,0 % et de 8,1 % du loyer moyen de base net par pied carré des baux venant à expiration au renouvellement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Taux de renouvellement de baux	Exercice clos le 31 décembre 2025		
	Supérieurs aux loyers en vigueur	Aux prix des loyers en vigueur	Inférieurs aux loyers en vigueur
% de la superficie en pieds carrés totale renouvelée	37,7 %	45,9 %	16,4 %
Baux venant à expiration – loyer moyen pondéré	23,02 \$	21,20 \$	26,83 \$
Baux renouvelés – loyer moyen pondéré	24,70 \$	21,20 \$	23,72 \$

PROFIL DES UTILISATEURS

Le tableau ci-dessous résume les catégories d'utilisateurs d'Allied selon le pourcentage des revenus locatifs qu'elles ont généré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Catégorie	En % des revenus locatifs Au 31 décembre 2025
Services d'entreprise et services professionnels	37,9 %
Télécommunications et technologies de l'information	17,4
Médias et divertissement	13,1
Commerce de détail	11,1
Services financiers	6,1
Stationnement et autres	3,8
Gouvernement	3,7
Éducatif et institutionnel	3,5
Sciences de la vie	3,4
	100,0 %

Le tableau suivant résume les dix principaux utilisateurs en fonction des revenus locatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 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
Ubisoft Divertissements Inc.	3,1 %	7,2	4,1 %	Sans notation
Google Canada Corporation ¹	3,1	7,6	3,3	-/AA+/Aa2
Shopify Inc. ²	2,8	8,5	1,9	Sans notation
Gestion Deloitte s.e.c.	2,4	9,7	1,4	Sans notation
Université Northeastern	1,9	9,5	0,9	-/-A1
Corporation de services Morgan Stanley Canada	1,7	4,7	1,6	AAL/A-/A1
TMG MacManus Canada Inc.	1,7	6,6	1,4	Sans notation
Société québécoise des infrastructures	1,6	2,5	1,7	AAL/A+/Aa2
Thomson Reuters Canada Limitée	1,5	9,7	0,8	-/A-/Baa1
Hydro-Québec	1,0	4,3	1,7	AAL/A+/Aa2
	20,8 %	6,9	18,8 %	

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

2. Comprend une superficie de 129 099 pieds carrés correspondant à la participation d'Allied qui est sous-louée à une institution financière assortie d'une notation de crédit de AA/A+/Aa2.

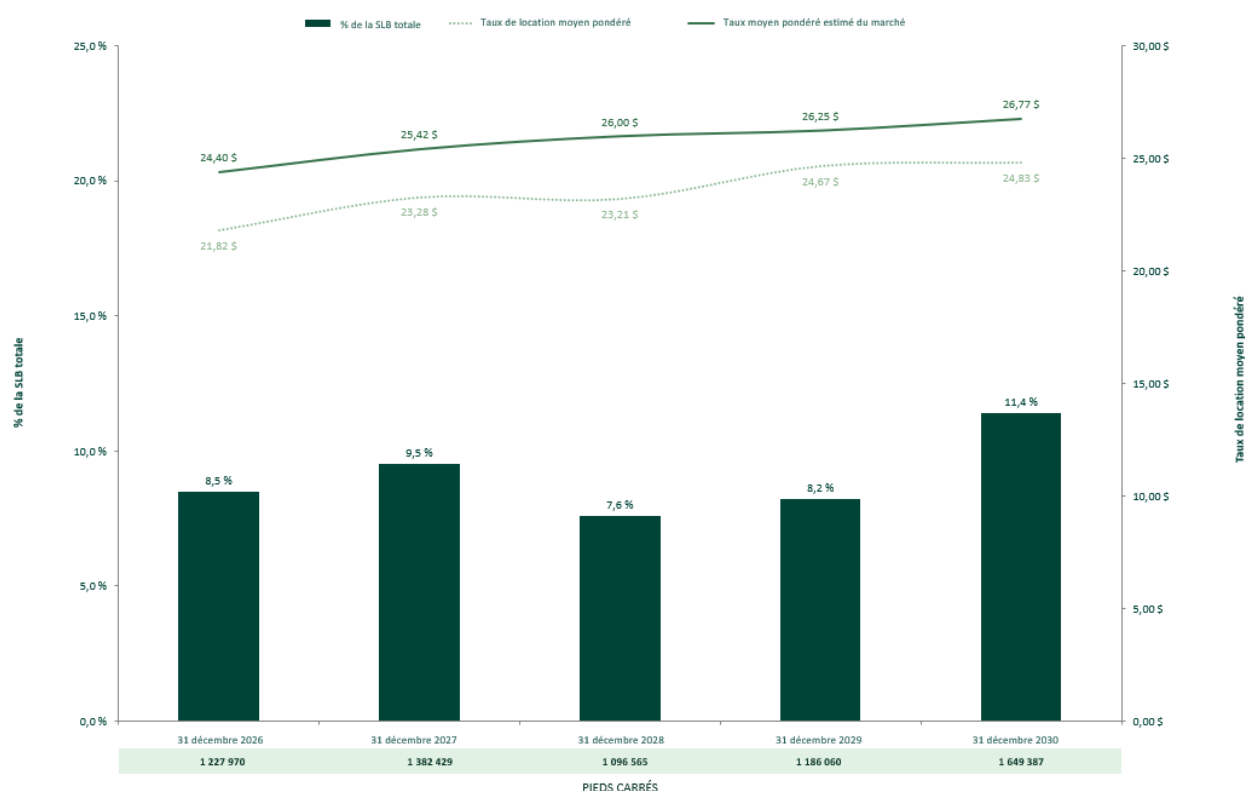
EXPIRATION DES BAUX

Au 31 décembre 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 2030 et le taux locatif moyen pondéré estimé du marché correspondant au 31 décembre 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
31 décembre 2026	1 227 970	8,5 %	21,82 \$	24,40 \$
31 décembre 2027	1 382 429	9,5 %	23,28 \$	25,42 \$
31 décembre 2028	1 096 565	7,6 %	23,21 \$	26,00 \$
31 décembre 2029	1 186 060	8,2 %	24,67 \$	26,25 \$
31 décembre 2030	1 649 387	11,4 %	24,83 \$	26,77 \$



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
31 décembre 2026	501 753	8,6 %	17,09 \$	18,66 \$
31 décembre 2027	505 431	8,6 %	16,88 \$	21,06 \$
31 décembre 2028	317 930	5,4 %	17,11 \$	18,09 \$
31 décembre 2029	413 504	7,1 %	20,44 \$	19,88 \$
31 décembre 2030	956 556	16,4 %	20,44 \$	23,38 \$

Toronto et Kitchener

	Superficie en pieds carrés	En % de la SLB sectorielle	Taux de location moyen pondéré en vigueur	Taux de location moyen pondéré estimé du marché
31 décembre 2026	367 870	5,9 %	25,23 \$	30,27 \$
31 décembre 2027	620 843	9,9 %	28,89 \$	30,27 \$
31 décembre 2028	486 921	7,8 %	28,42 \$	32,49 \$
31 décembre 2029	548 540	8,8 %	29,51 \$	32,63 \$
31 décembre 2030	523 518	8,4 %	29,63 \$	30,40 \$

Calgary

	Superficie en pieds carrés	En % de la SLB sectorielle	Taux de location moyen pondéré en vigueur	Taux de location moyen pondéré estimé du marché
31 décembre 2026	161 383	14,1 %	11,16 \$	12,74 \$
31 décembre 2027	144 248	12,6 %	11,39 \$	11,65 \$
31 décembre 2028	183 777	16,1 %	9,43 \$	13,16 \$
31 décembre 2029	119 860	10,5 %	8,86 \$	11,32 \$
31 décembre 2030	65 443	5,7 %	18,95 \$	18,20 \$

Vancouver

	Superficie en pieds carrés	En % de la SLB sectorielle	Taux de location moyen pondéré en vigueur	Taux de location moyen pondéré estimé du marché
31 décembre 2026	196 964	15,8 %	36,25 \$	37,59 \$
31 décembre 2027	111 907	9,0 %	36,40 \$	36,04 \$
31 décembre 2028	107 937	8,7 %	41,11 \$	41,94 \$
31 décembre 2029	104 156	8,4 %	34,14 \$	35,10 \$
31 décembre 2030	103 870	8,3 %	44,84 \$	45,10 \$

PARTIE IV – RENDEMENT PASSÉ

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

	T4 2025	T3 2025	T2 2025	T1 2025	T4 2024	T3 2024	T2 2024	T1 2024
Revenus locatifs ¹	148 766 \$	147 932 \$	145 045 \$	150 636 \$	155 120 \$	146 593 \$	146 750 \$	143 577 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles ¹	(73 714)	(67 205)	(65 095)	(69 401)	(70 737)	(63 364)	(64 359)	(65 106)
Bénéfice d'exploitation ¹	75 052 \$	80 727 \$	79 950 \$	81 235 \$	84 383 \$	83 229 \$	82 391 \$	78 471 \$
Bénéfice net (perte nette) et bénéfice global (perte globale) ¹	(1 011 743) \$	(113 389) \$	(94 740) \$	(107 660) \$	(257 652) \$	(94 177) \$	28 062 \$	(18 763) \$
par part (de base et dilué) ¹	(7,24) \$	(0,81) \$	(0,68) \$	(0,77) \$	(1,84) \$	(0,67) \$	0,20 \$	(0,13) \$
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}	50 316 \$	62 895 \$	62 894 \$	62 894 \$	62 894 \$	62 895 \$	62 894 \$	62 894 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	60 475 \$	63 719 \$	68 999 \$	71 084 \$	72 395 \$	77 645 \$	72 089 \$	81 149 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (de base et dilués) ⁴	0,433 \$	0,456 \$	0,494 \$	0,509 \$	0,518 \$	0,556 \$	0,516 \$	0,581 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	83,2 %	98,7 %	91,2 %	88,5 %	86,9 %	81,0 %	87,2 %	77,5 %
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	58 571 \$	65 742 \$	69 198 \$	71 515 \$	74 747 \$	74 782 \$	73 483 \$	80 794 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (de base et dilués) ⁴	0,419 \$	0,470 \$	0,495 \$	0,512 \$	0,535 \$	0,535 \$	0,526 \$	0,578 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ⁴	85,9 %	95,7 %	90,9 %	87,9 %	84,1 %	84,1 %	85,6 %	77,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁴	50 488 \$	61 152 \$	63 676 \$	65 256 \$	66 626 \$	65 142 \$	66 612 \$	75 054 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (de base et dilués) ⁴	0,361 \$	0,438 \$	0,456 \$	0,467 \$	0,477 \$	0,466 \$	0,477 \$	0,537 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁴	99,7 %	102,9 %	98,8 %	96,4 %	94,4 %	96,6 %	94,4 %	83,8 %
Valeur liquidative par part ⁶	29,87 \$	38,05 \$	38,97 \$	39,99 \$	41,25 \$	43,76 \$	44,43 \$	44,84 \$
Dette nette exprimée en multiple du BAIIA ajusté annualisé ⁴	12,9 X	12,3 X	11,9 X	11,6 X	10,8 X	10,7 X	10,9 X	9,4 X
Ratio d'endettement total ⁴	50,7 %	45,2 %	44,0 %	42,9 %	41,7 %	39,7 %	39,1 %	35,9 %
Total de la SLB à louer	14 500	14 403	14 419	14 314	14 317	14 504	14 869	14 636
SLB louée	12 671	12 583	12 570	12 436	12 479	12 642	12 947	12 728
Superficie louée en %	87,4 %	87,4 %	87,2 %	86,9 %	87,2 %	87,2 %	87,1 %	87,0 %

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.
4. Il s'agit d'une mesure non conforme aux PCGR qui est définie à la page 16.
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 société 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 société 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 31 décembre 2025, le portefeuille d'Allied se composait de 198 immeubles de placement, dont 191 immeubles locatifs (de ce nombre, quatre sont partiellement en voie d'aménagement), deux immeubles en voie d'aménagement et cinq 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 8 493 625 \$ au 31 décembre 2025. Se reporter à la note 5 des états financiers consolidés audités d'Allied pour les exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 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 31 décembre 2025			Exercice clos le 31 décembre 2025		
	Immeubles locatifs	Immeubles en voie d'aménagement	Total	Immeubles locatifs	Immeubles en voie d'aménagement	Total
Solde au début de la période	8 904 358 \$	610 680 \$	9 515 038 \$	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$
Entrées :						
Acquisitions	—	—	—	—	90 592	90 592
Allocations pour améliorations locatives	36 072	229	36 301	64 447	2 520	66 967
Commissions de location	10 578	2 145	12 723	19 251	4 044	23 295
Dépenses d'investissement	24 334	21 089	45 423	60 429	126 661	187 090
Cessions	(93 325)	—	(93 325)	(139 575)	—	(139 575)
Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement	71 181	(71 181)	—	461 217	(461 217)	—
Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement	(3 830)	3 830	—	(58 218)	58 218	—
Transferts provenant des (vers les) autres actifs	(95)	—	(95)	(349)	—	(349)
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et des allocations pour améliorations locatives	(8 303)	—	(8 303)	(34 075)	(278)	(34 353)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	(902 756)	(111 381)	(1 014 137)	(1 196 367)	(211 868)	(1 408 235)
Solde à la fin de la période	8 038 214 \$	455 411 \$	8 493 625 \$	8 038 214 \$	455 411 \$	8 493 625 \$
Immeubles de placement	7 987 634 \$	455 411 \$	8 443 045 \$	7 987 634 \$	455 411 \$	8 443 045 \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	50 580	—	50 580	50 580	—	50 580
Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	8 038 214 \$	455 411 \$	8 493 625 \$	8 038 214 \$	455 411 \$	8 493 625 \$

Au 31 décembre 2025, Allied détenait cinq immeubles de placement détenus en vue de la vente totalisant 50 580 \$. 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 209 250 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 est attribuable au reclassement de huit immeubles de placement détenus en vue de la vente dans les immeubles de placement et à la vente de neuf immeubles de placement détenus en vue de la vente, facteurs partiellement contrebalancés par l'ajout de huit immeubles dans les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 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 1 014 137 \$ et de 1 408 235 \$, respectivement. Ce résultat est principalement attribuable aux ajustements liés à la hausse des taux de capitalisation reflétant les transactions récentes sur le marché, aux ajustements apportés aux hypothèses relatives aux flux de trésorerie et à une augmentation des coûts de possession et des coûts de construction liés au portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement.

Conformément à IAS 23 *Coûts d'emprunt*, les intérêts à l'égard des actifs admissibles sont inscrits à l'actif s'ils sont associés à tous les coûts nécessaires à la préparation préalable à leur utilisation prévue [se reporter à la note 2g) des états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.

Les actifs admissibles comprennent ceux faisant partie du portefeuille des immeubles en voie d'aménagement, ainsi que les superficies d'immeubles du portefeuille d'immeubles locatifs pour lesquels des investissements sont réalisés en vue de moderniser ou de repositionner des locaux (par exemple, la conversion de locaux pour bureaux en commerces de détail, les reconfigurations importantes de la superficie de plancher, la modernisation de l'infrastructure du système ou d'importants travaux de construction de l'utilisateur ou d'importantes transformations du vestibule associés aux initiatives de repositionnement). Les intérêts sont inscrits à l'actif sur le coût de base de l'immeuble au taux applicable à la dette propre à l'immeuble. En l'absence d'une dette propre à l'immeuble, le coût moyen pondéré de la dette d'Allied est appliqué.

Le coût de base des actifs admissibles comprend les coûts préalables à l'aménagement visant l'acquisition des terrains et des bâtiments ainsi que les capitaux supplémentaires. L'inscription à l'actif commence lorsque les activités nécessaires pour préparer un actif à l'aménagement ou au réaménagement commencent, elle cesse lorsque l'actif est essentiellement terminé ou si l'aménagement de l'actif est suspendu. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est d'abord déterminé en fonction des emprunts spécifiques au projet, s'il y a lieu. Lorsque des emprunts sont associés à des projets d'aménagement spécifiques, le montant inscrit à l'actif représente les intérêts engagés sur ces emprunts en particulier. En l'absence d'emprunts spécifiques au projet, un coût d'emprunt moyen pondéré est appliqué aux charges admissibles après rajustement des emprunts associés aux projets précis d'aménagement. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt est suspendue s'il y a des périodes prolongées au cours desquelles l'activité d'aménagement est interrompue. 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.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 13 564 \$ dans ses dépenses d'investissement, dont une tranche de 8 688 \$ a trait aux activités d'aménagement, une tranche de 2 660 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs et une tranche de 2 216 \$, aux stocks de propriétés résidentielles admissibles. Le coût de base moyen pondéré des actifs admissibles pour le trimestre clos le 31 décembre 2025 s'est établi à 1 465 068 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 61 333 \$ dans ses dépenses d'investissement, dont une tranche de 40 638 \$ a trait aux activités d'aménagement, une tranche de 11 485 \$, à des activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs et une tranche de 9 210 \$, aux stocks de propriétés résidentielles admissibles. Le coût de base moyen pondéré des actifs admissibles pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'est établi à 1 657 648 \$.

Les activités de modernisation du portefeuille d'immeubles locatifs englobent diverses initiatives de repositionnement, pour lesquelles Allied a engagé d'importantes dépenses d'investissement sur une période prolongée en vue d'apporter des améliorations significatives aux locaux. L'objectif est d'attirer des utilisateurs de grande qualité à des taux de location considérablement plus élevés de manière à générer des avantages économiques futurs. Ces initiatives se sont déroulées principalement à La Cité à Montréal, au 175 Bloor Street E à Toronto et au 1185 West Georgia à Vancouver.

Les transformations comprennent le repositionnement des actifs, la modernisation des commodités des aires communes et de certains espaces de bureaux en milieu urbain, ainsi que la conversion des locaux situés au rez-de-chaussée en commerces de détail. Ces projets sont habituellement achevés progressivement afin de limiter les perturbations pour les immeubles productifs existants.

En 2025, Allied a également procédé à un repositionnement important des unités individuelles de plusieurs immeubles du portefeuille d'immeubles locatifs, d'une superficie totale de 130 170 pieds carrés, pour un coût de base de 57 786 \$.

Conformément aux normes IFRS, Allied réévalue tous ses immeubles de placement et ses immeubles de placement détenus en vue de la vente pour chaque période de présentation de l'information financière.

Allied fait principalement appel à la méthode des flux de trésorerie actualisés pour calculer la valeur de ses immeubles. Selon la méthode des flux de trésorerie actualisés, 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 final appliqué au résultat net d'exploitation estimatif, une mesure non conforme aux PCGR, dans la dernière année. La méthode des flux de trésorerie actualisés tient compte des projections relatives à la location s'appuyant sur les contrats de location, du recouvrement au titre des frais d'exploitation et des hypothèses relatives à l'inflation, aux pertes de crédit, à la rotation des locataires et à la location sur le marché.

S'il y a lieu, Allied utilise également la 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. Allied fait principalement appel à cette méthode pour évaluer les terrains sous-exploités, y compris les biens pouvant servir à l'accroissement de la densité lorsque cela est permis par les normes IFRS. Pour refléter la valeur de la densité future, trois critères doivent être respectés : l'utilisation est financièrement faisable, légalement admissible et physiquement possible.

L'autre méthode couramment utilisée dans le cadre des évaluations immobilières est la méthode de la capitalisation directe. Selon cette approche, les taux de capitalisation sont appliqués au résultat net d'exploitation stabilisé estimatif des immeubles, déduction faite des coûts engagés relativement à la location de l'ensemble de la superficie inoccupée. Allied fait principalement appel à cette méthode pour les immeubles résidentiels stabilisés, selon le cas.

Allied fait appel à un évaluateur professionnel indépendant, chargé d’assurer le fonctionnement des modèles d’évaluation et de formuler des conclusions quant à la pertinence des taux de capitalisation finaux et des taux d’actualisation appliqués à chaque modèle des flux de trésorerie actualisés. La mission est dirigée par des évaluateurs professionnels, indépendants et qualifiés qui sont membres désignés de l’Accredited Appraiser Canadian Institute et qui détiennent la désignation É. Pro.

Allied considère que la méthode des flux de trésorerie actualisés est la plus rigoureuse, car elle inclut les flux de trésorerie prévus détaillés qui tiennent compte du taux de rotation prévu, des hausses de loyers contractuels et de la capacité d’évaluer les taux de location à la valeur de marché à l’expiration du contrat de location. Allied attribue également un taux de capitalisation global à chaque immeuble afin de le comparer aux données du marché, qui sont habituellement fondées sur un taux de capitalisation global. Allied compare l’évaluation qui serait obtenue à l’aide de la méthode de la capitalisation directe, basée sur le taux de capitalisation global, à la valeur déterminée au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés, afin d’en évaluer le caractère raisonnable. Les taux de capitalisation finaux d’Allied utilisés dans le cadre de la méthode des flux de trésorerie actualisés sont habituellement de 25 à 75 points de base supérieurs aux taux de capitalisation globaux attribués, ce qui reflète le risque et l’incertitude au fil du temps.

Allied examine les rapports du marché et les ventes réelles d’immeubles pour déterminer les taux de capitalisation et les taux d’actualisation. La vente d’un immeuble procure des données de marché précieuses qui aident pour la sélection des taux. Allied examine les caractéristiques de chaque vente pour comprendre les facteurs qui ont une incidence sur le taux de capitalisation, chaque transaction étant unique.

Allied compare les taux sur le marché à son propre portefeuille en tenant compte d’un large éventail d’attributs, notamment les intentions de l’acheteur (par exemple, agir à titre de propriétaire-occupant, de promoteur ou d’investisseur), la nature de l’intérêt vendu (droit de tenure franche ou droit de tenure à bail) et les principaux facteurs liés à l’emplacement tels que la proximité du transport en commun, le centre-ville et l’accès aux commodités. Allied tient également compte de la répartition des locaux pour bureaux et des commerces de détail au sein des immeubles, du classement (catégories A, B, I, etc.), des catégories d’utilisateurs, du poids des clauses restrictives des contrats avec les utilisateurs, des taux d’occupation et de la durée moyenne pondérée des contrats de location. Les caractéristiques physiques telles que l’âge de l’immeuble, la taille de la superficie de plancher, l’état de l’immeuble et la façade sur une rue principale font l’objet d’un examen, de même que les facteurs financiers comme le bénéfice actuel, une hausse éventuelle ou une érosion des taux de location à l’expiration des contrats de location et le renouvellement aux taux du marché, le taux de rotation prévu et le risque de crédit des utilisateurs. L’ensemble de ces facteurs sont analysés afin de déterminer si les taux de capitalisation des ventes sur le marché constituent une référence appropriée pour les immeubles d’Allied.

Le tableau ci-dessous présente les taux moyens pondérés utilisés dans l’évaluation des immeubles de placement et des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

	Moyenne pondérée	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Taux d’actualisation	6,54 %	6,09 %
Taux de capitalisation final	5,71 %	5,27 %
Taux de capitalisation global	5,33 %	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 résultat net d'exploitation n'a pas varié ou 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	332 072 \$	163 865 \$	(159 649) \$	(315 205) \$
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	469 400 \$	223 460 \$	(203 976) \$	(390 949) \$

Le tableau ci-dessous présente de plus amples renseignements sur les taux de capitalisation globaux attribués au portefeuille d'espaces de travail en milieu urbain d'Allied au 31 décembre 2025. Bien que ces taux ne constituent pas des données d'entrée directes du modèle des flux de trésorerie actualisés, Allied les utilise pour les comparer aux données du marché afin de déterminer la pertinence du taux de capitalisation final et du taux d'actualisation retenus dans le modèle des flux de trésorerie actualisés.

Taux de capitalisation global	31 décembre 2025			31 décembre 2024		
	Fourchette en %	% moyen pondéré	Juste valeur (en \$)	Fourchette en %	% moyen pondéré	Juste valeur (en \$)
Montréal	5,25 % – 7,75 %	5,74 %	2 057 120 \$	4,75 % – 7,50 %	5,30 %	2 333 875 \$
Toronto et Kitchener	4,50 % – 6,75 %	5,14 %	4 463 430	4,00 % – 6,00 %	4,72 %	4 632 053
Calgary	7,00 % – 9,50 %	8,68 %	137 954	6,75 % – 7,75 %	7,33 %	183 632
Vancouver	4,50 % – 6,00 %	5,17 %	945 360	4,00 % – 5,25 %	4,32 %	1 170 000
Espaces de travail urbains¹	4,50 % – 9,50 %	5,40 %	7 603 864 \$	4,00 % – 7,75 %	4,90 %	8 319 560 \$

1. Les espaces de travail urbains incluent la composante commerce de détail immeubles de bureaux et excluent le portefeuille d'unités d'habitation locatives de 383 770 \$ et les immeubles en voie d'aménagement de 455 411 \$ au 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a conclu l'acquisition 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 l'exercice clos le 31 décembre 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
342 Water, Vancouver	10 novembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	10 700
3510 Saint-Laurent, Montréal	19 novembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	23 000
3530-3540 Saint-Laurent, Montréal	19 novembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	10 000
3575 Saint-Laurent, Montréal	11 décembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	30 000
252-264 Adelaide Street E, Toronto ¹	15 décembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	11 600
365 Railway, Vancouver	30 décembre 2025	Locaux pour bureaux	8 025
Produit brut total			139 575 \$
Ajustements nets du fonds de roulement			(1 471)
Coûts de la vente			(5 349)
Contrepartie en trésorerie reçue, montant net			132 755 \$

1. Comprend la cession d'un stationnement auxiliaire.

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 quatrième trimestre de 2025, Allied a conclu des ententes visant la vente de quatre de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente. Le 2 février 2026, Allied a conclu la cession de trois de ces immeubles de placement détenus en vue de la vente, soit le 183 Bathurst à Toronto, pour un prix de vente de 11 000 \$, le 489 Queen E à Toronto, pour un prix de vente de 10 000 \$, et le 70 Richmond E à Toronto, pour un prix de vente de 8 000 \$. La vente du 400 Atlantic à Montréal devrait être conclue le 18 février 2026, pour un prix de vente de 17 000 \$.

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 107 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 (incluant les immeubles d'habitation) de 5,8 millions de pieds carrés sur 36,5 acres de terres sous-utilisées directement à l'est et à l'ouest du centre-ville. Un rezonage réalisable permettrait aux terrains sous-jacents de notre portefeuille de Toronto d'accueillir une SLB pouvant atteindre 12,1 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 25 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 34,2 acres où ils se trouvent (directement au sud, à l'est et au nord-est du centre-ville) est beaucoup plus utilisée que celle du portefeuille de Toronto. Néanmoins, les terrains sous-jacents du portefeuille de Montréal pourraient accueillir une SLB pouvant atteindre 8,1 millions de pieds carrés, soit 2,2 millions de pieds carrés de plus qu'à l'heure actuelle.

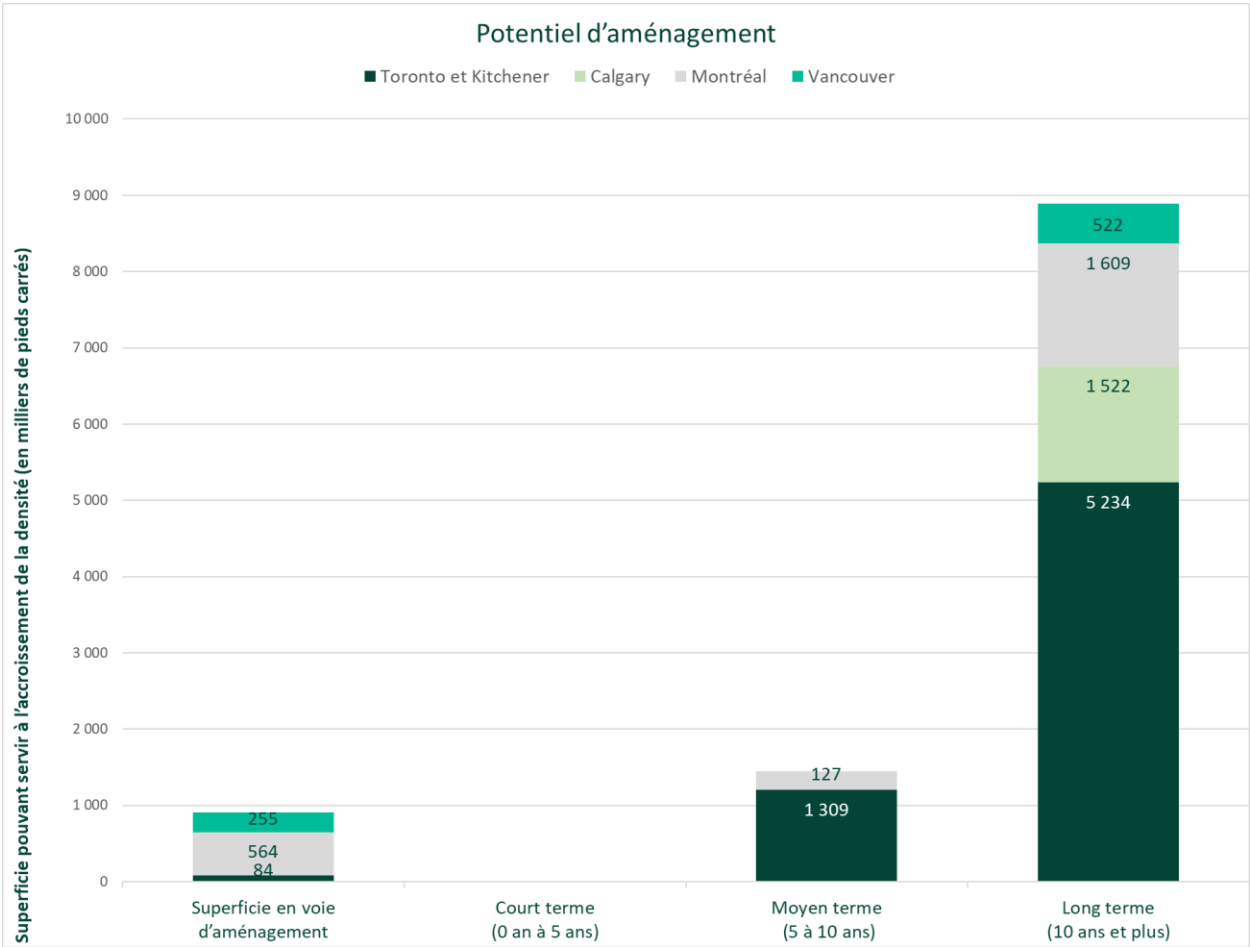
Le reste du portefeuille d'Allied présente un potentiel intrinsèque comparable, lequel est quantifié dans le tableau qui suit. L'ensemble du portefeuille au Canada, qui totalise 11,2 millions de pieds carrés au 31 décembre 2025, compte une superficie de 0,9 million de pieds carrés actuellement en voie 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	5 841 989	84 000	3 289 864	2 920 147	12 136 000
Kitchener	708 490	—	—	333 184	1 041 674
Montréal	5 843 884	563 818	1 071 387	665 077	8 144 166
Calgary	1 264 972	—	—	1 521 686	2 786 658
Vancouver	1 243 990	255 356	214 997	307 227	2 021 570
Total	14 903 325	903 174	4 576 248	5 747 321	26 130 068

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 31 décembre 2025, le coût des immeubles en voie d'aménagement s'établissait à 7,6 % 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 six immeubles en voie d'aménagement, dont deux sont de nouveaux aménagements et quatre, des projets de réaménagement. Sur les six immeubles en voie d'aménagement, quatre sont situés en partie dans le portefeuille d'immeubles locatifs.

Le tableau ci-dessous présente les immeubles en voie d'aménagement au 31 décembre 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.

Estimation										Données réelles
Nom de l'immeuble	Participation	Transfert vers le portefeuille d'immeubles locatifs	Locaux pour bureaux SLB	Commerces 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 %	17 082 \$	90 %	
KING Toronto, Toronto – composante commerciale ³	50 %	T2 2027 au T3 2027	23 000	61 000	5 000 – 6 000	158 069	3,2 % – 3,8 %	41 076	20 %	
Projets de réaménagement ^{4, 5}	100 %	Jusqu'au T4 2026	535 755	79 419	14 300 – 15 100+	439 460+	3,3 % – 3,4+ %	20 812+	31 %	
Total			762 755	140 419	28 300 \$ – 30 300+ \$					

1. Le coût total comprend les coûts prélabes à l'aménagement pour acquérir des terrains et des immeubles (à l'exclusion des ajustements de la juste valeur).
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. KING Toronto comporte une composante résidentielle.
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 prélabes à l'aménagement, le rendement du coût des projets de réaménagement serait de 7,8 % à 8,2 %.

Le tableau suivant présente un sommaire des estimations de la direction au 31 décembre 2025 en ce qui a trait aux résultats financiers à l'achèvement de l'aménagement de KING Toronto, qui comprend une composante commerciale et une composante résidentielle.

Nom de l'immeuble	Participation	Estimation		
		Date d'achèvement	Coût total	Coût d'achèvement
KING Toronto, Toronto – composante résidentielle ¹	50 %	T3 2026 jusqu'au T4 2026	339 053 \$	73 280 \$
KING Toronto, Toronto – composante commerciale	50 %	T2 2027 jusqu'au T3 2027	158 069 \$	41 076 \$
Total			497 122 \$	114 356 \$

1. Le produit brut estimé de la vente de la composante espaces résidentiels se situe entre 285 000 \$ et 294 500 \$. La composante espaces résidentiels compte 440 unités. Au 31 décembre 2025, 405 unités, soit 92 %, avaient été vendues en prévente, sous réserve des conditions de clôture habituelles. D'après les estimations de la direction, les unités de copropriété devraient commencer à être occupées au troisième trimestre de 2026 et 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.

Le tableau suivant présente les projets de réaménagement.

Nom de l'immeuble	SLB estimative (en pieds carrés) ¹	
	Locaux pour bureaux	Locaux pour commerce de détail
375 Water, Vancouver	47 393	3 963
1001 boulevard Robert-Bourassa, Montréal	249 193	21 217
Édifice RCA, Montréal	158 444	32 880
747 Square-Victoria, Montréal	80 725	21 359
Total	535 755	79 419

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

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 d'emprunt moyen pondéré 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, incluant Toronto House et les immeubles qui ont été cédés depuis. En excluant Toronto House, dont la vente est envisagée en 2026, et les immeubles qui ont été cédés depuis le 31 décembre 2023, Allied s'attend désormais à dégager un résultat net d'exploitation stabilisé de 77 000 \$ à 96 000 \$ en 2027 et en 2028, sous réserve du calendrier et des modalités des activités de location.

Au 31 décembre 2025, l'apport des projets achevés s'élevait à 60 349 \$, en fonction du résultat net d'exploitation annualisé du trimestre considéré, incluant Toronto House. En excluant Toronto House, nous nous attendons à ce que le résultat net d'exploitation annualisé se chiffre à 5 000 \$ en 2026, en raison principalement du commencement de la location du 108 East 5th Avenue, à Vancouver, qui commencera à être économiquement productif en 2026 et atteindra la stabilisation en 2027.

PRÊTS

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

	Date d'échéance	31 décembre 2025	31 décembre 2024
KING Toronto ¹	31 mars 2027	216 080 \$	181 123 \$
Breithaupt Phase III ²	s.o.	8 928	9 913
150 West Georgia	31 décembre 2026	248 638	221 281
		473 646	412 317
Pertes de crédit attendues au titre des créances clients		(128 000)	—
Total des prêts		345 646 \$	412 317 \$

1. La facilité arrive à échéance le 31 mars 2027 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.

Au cours du quatrième trimestre de 2025, le prêt relatif à KING Toronto a été modifié afin d'y ajouter une facilité de crédit additionnelle d'un montant en capital maximal de 23 000 \$, plus les intérêts. Cette facilité porte intérêt au taux préférentiel majoré de 8,00 % par an et arrive à échéance le 31 mars 2027. En outre, les dates d'échéance des facilités relatives à KING Toronto ont été prorogées, passant du 31 décembre 2026 au 31 mars 2027. Au 31 décembre 2025, des intérêts courus de 58 790 \$ étaient inclus dans le solde impayé de 216 080 \$.

Allied a ajouté la facilité de crédit additionnelle susmentionnée de 23 000 \$, plus les intérêts, au prêt relatif à KING Toronto afin de financer les besoins en capitaux propres découlant des dépassements de coûts et de financer les coûts de construction pour le compte de Westbank, puisque l'emprunt à la construction n'était pas accessible. Grâce à cette facilité de crédit additionnelle, les activités de construction ont pu se poursuivre sans connaître de retards supplémentaires. L'achèvement de KING Toronto selon l'échéancier de construction permettra de réduire au minimum les coûts de construction additionnels et fera en sorte que le projet sera prêt à être occupé avant la date limite d'occupation déterminée par Tarion, soit le 31 mai 2028. La date limite d'occupation déterminée par Tarion correspond à la date à laquelle les unités de copropriété KING Toronto doivent être achevées et livrées aux acheteurs; autrement, ces derniers auront la possibilité d'annuler leurs contrats de vente, et Allied devrait alors rembourser leurs dépôts initiaux. Allied a obtenu le plein contrôle opérationnel de KING Toronto et agit à titre de gestionnaire de l'aménagement actif, qui est responsable de la gestion et de la comptabilité de l'aménagement. Le prêt relatif à KING Toronto sera réglé au moyen d'un paiement en trésorerie partiel et d'une conversion en capitaux propres de la composante commerciale, qui fera en sorte qu'Allied détiendra entièrement la propriété, à la suite du remboursement de la totalité de l'emprunt à la construction en 2027.

Au cours du quatrième trimestre de 2025, le montant en capital maximal de la facilité relative au 150 West Georgia a été augmenté de 27 000 \$ pour être porté à 212 000 \$, plus les intérêts, et la date d'échéance a été prorogée, passant du 9 décembre 2025 au 31 décembre 2026. Le financement additionnel de 27 000 \$ est requis pour achever les travaux de construction qui sont en cours et ainsi faciliter le remboursement de l'encours du prêt dû à Allied. 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 commercialisé pour un aménagement et une exploitation par d'autres. Allied a également reçu des actions d'une filiale partiellement détenue par Westbank à titre de garantie additionnelle pour la facilité d'emprunt. Au 31 décembre 2025, des intérêts courus de 58 596 \$ étaient inclus dans le solde impayé de 248 638 \$.

Selon l'évaluation qu'Allied a effectué des pertes de crédit attendues prêt par prêt, il y a eu une augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale d'une partie des prêts. Par conséquent, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie des prêts. Les pertes de crédit attendues sont évaluées comme une estimation, établie par pondération probabiliste, de la valeur actualisée attendue des insuffisances de flux de trésorerie. Les insuffisances de flux de trésorerie représentent la différence entre les flux de trésorerie qui sont dus à Allied et les flux de trésorerie qu'Allied s'attend à recevoir. Dans son évaluation, Allied a tenu compte de la situation financière de l'emprunteur, de l'état des garanties d'entreprises, de l'état d'avancement des projets d'aménagement en ce qui a trait à la construction et à la location, de l'état des remboursements de capital et d'intérêts, et de la valeur sous-jacente des garanties ou des sûretés de l'emprunteur. En raison de l'évaluation fondée sur les facteurs décrits ci-dessus, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues de 128 000 \$ au titre des prêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (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. L'objectif d'Allied est de maximiser sa souplesse financière tout en continuant à améliorer son bilan. Au 31 décembre 2025, 89,0 % des immeubles de placement étaient non grevés.

Au 31 décembre 2025, les liquidités d'Allied, qui se chiffraient à 836 356 \$, comprenaient la trésorerie et les équivalents de trésorerie de 96 609 \$ et la tranche disponible de sa facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie de 739 747 \$.

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 16, au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2025, 99,98 % de la dette d'Allied portait intérêt à taux fixe (31 décembre 2024 – 94,25 %).

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	491 101 \$	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	3 939 944	2 842 388
Emprunts à terme non garantis	99 818	649 585
Dette selon les PCGR	4 681 763 \$	4 403 375 \$
Moins : trésorerie, équivalents de trésorerie et dépôt ¹	96 609	152 518
Dette nette	4 585 154 \$	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 »).

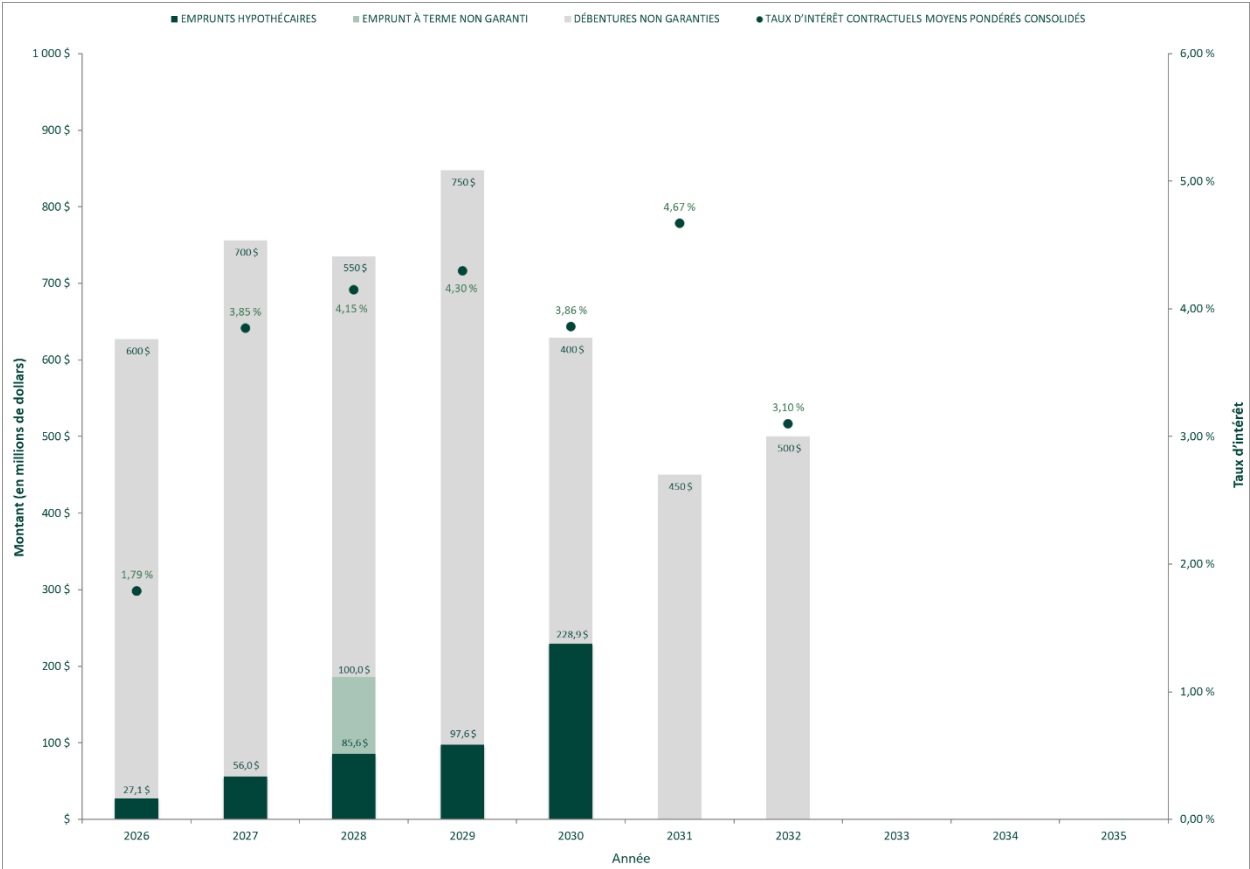
Le 3 octobre 2024, Allied a conclu un swap avec une institution financière pour fixer le taux sur un montant notionnel de la dette à taux variable de 175 000 \$ en échangeant le taux CORRA ajusté variable contre des paiements d'intérêts fixes à un taux d'intérêt de 3,223 % majoré de l'écart pertinent 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 l'exercice clos le 31 décembre 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	Taux d'intérêt	Emprunt à terme non garanti	Taux d'intérêt	Total	Taux d'intérêt consolidé de la dette arrivant à échéance
2026	27 116 \$	3,59 %	600 000 \$	1,73 %	— \$	— %	627 116 \$	1,79 %
2027	56 040	4,76	700 000	3,79	—	—	756 040	3,85
2028	85 589	4,43	550 000	4,22	100 000	3,50	735 589	4,15
2029	97 637	4,79	750 000	4,24	—	—	847 637	4,30
2030	228 949	5,20	400 000	3,12	—	—	628 949	3,86
2031	—	—	450 000	4,67	—	—	450 000	4,67
2032	—	—	500 000	3,10	—	—	500 000	3,10
	495 331 \$	4,82 %	3 950 000 \$	3,57 %	100 000 \$	3,50 %	4 545 331 \$	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 3,1 ans au 31 décembre 2025 (31 décembre 2024 – 3,3 ans).



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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	4,82 %	4,81 %
Débetures 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 – total	3,70 %	3,50 %

Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 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 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. La durée moyenne pondérée de la dette hypothécaire est de 3,5 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	31 décembre 2025	31 décembre 2024
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	31 342 \$	463 989 \$	495 331 \$	441 495 \$
Coûts de financement nets			(4 230)	(3 959)
			491 101 \$	437 536 \$

Emprunts à la construction

Au 31 décembre 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	31 décembre 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 % 223 668 \$	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 31 décembre 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 :

31 décembre 2025						
Date d'échéance	Taux d'intérêt contractuels sur les prélèvements ¹	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) \$	(9 253) \$	739 747 \$

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 \$.

31 décembre 2024						
Date d'échéance	Taux d'intérêt contractuels sur les prélèvements ¹	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 \$.

Débetures non garanties de premier rang

Au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, les obligations d'Allied en vertu des débetures non garanties de premier rang s'établissaient comme suit :

Série	Taux d'intérêt contractuel	Date d'échéance	Date de paiement des intérêts	31 décembre 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	—
Débetures non garanties de premier rang, capital				3 950 000 \$	2 850 000 \$
Coûts de financement nets				(10 056)	(7 612)
				3 939 944 \$	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 débetures 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 « débetures non garanties ».

Le 24 février 2025, Allied a émis, dans le cadre d'un placement privé, des débetures non garanties de premier rang, série K, portant intérêt au taux de 4,808 %, d'un montant de 450 000 \$ (les « débetures 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 débetures de série K faisaient partie de la troisième émission d'obligations vertes d'Allied. Le produit des débetures 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 31 décembre 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	31 décembre 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				(182)	(415)
				99 818 \$	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 31 décembre 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 31 décembre 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 31 décembre 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 16.

Clause restrictive ¹	Seuil	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Ratio d'endettement	Inférieur à 60 %	50,7 %	41,7 %
Ratio d'endettement garanti	Inférieur à 45 %	6,4 %	8,7 %
Ratio de couverture du service de la dette ²	BALIA ajusté consolidé supérieur à 1,5 fois les paiements pour le service de la dette	2,0 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 \$)	4 016 202 \$	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	1,8 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	90,2 %	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 31 décembre 2025 comprend des frais de remboursement anticipé du financement 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 la facilité non garantie (31 décembre 2024 – 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés liés à la cession d'un immeuble). Compte non tenu de ces frais de remboursement anticipé du financement, le ratio de couverture du service de la dette au 31 décembre 2025 serait de 2,0 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.

Débetures non garanties de premier rang

Les exigences ci-dessous sont les exigences des clauses restrictives spécifiées dans la déclaration de fiducie relativement aux débetures 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 16.

Clause restrictive ¹	Seuil	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Ratio de couverture des intérêts pro forma	Maintenir un BALIA pro forma consolidé sur une période continue de 12 mois d'au moins 1,65 fois les charges d'intérêts pro forma	2,0 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	51,1 %	41,9 %
Seuil de capitaux propres	Maintenir les capitaux propres au-dessus du seuil de 300 000 \$	4 016 202 \$	5 562 644 \$
Ratio des actifs nets ajustés totaux non grevés pro forma	Maintenir des actifs nets ajustés totaux non grevés pro forma de plus de 1,4 fois la dette non garantie consolidée	2,0 x	2,5 x

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

Au 31 décembre 2025, Allied respectait les modalités et les clauses restrictives des conventions régissant la facilité non garantie, l'emprunt à terme non garanti, les débetures 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 BALIA 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 les exercices clos le 31 décembre 2025 et 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 \$
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances)	—	(2 044)
Solde au 31 décembre 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 les exercices clos le 31 décembre 2025 et 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 \$
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	—	(44 639)
Solde au 31 décembre 2025	11 809 145	157 888 \$

Au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 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 10 février 2026, 127 955 983 parts et 1 710 698 options d'achat de parts étaient émises et en circulation.

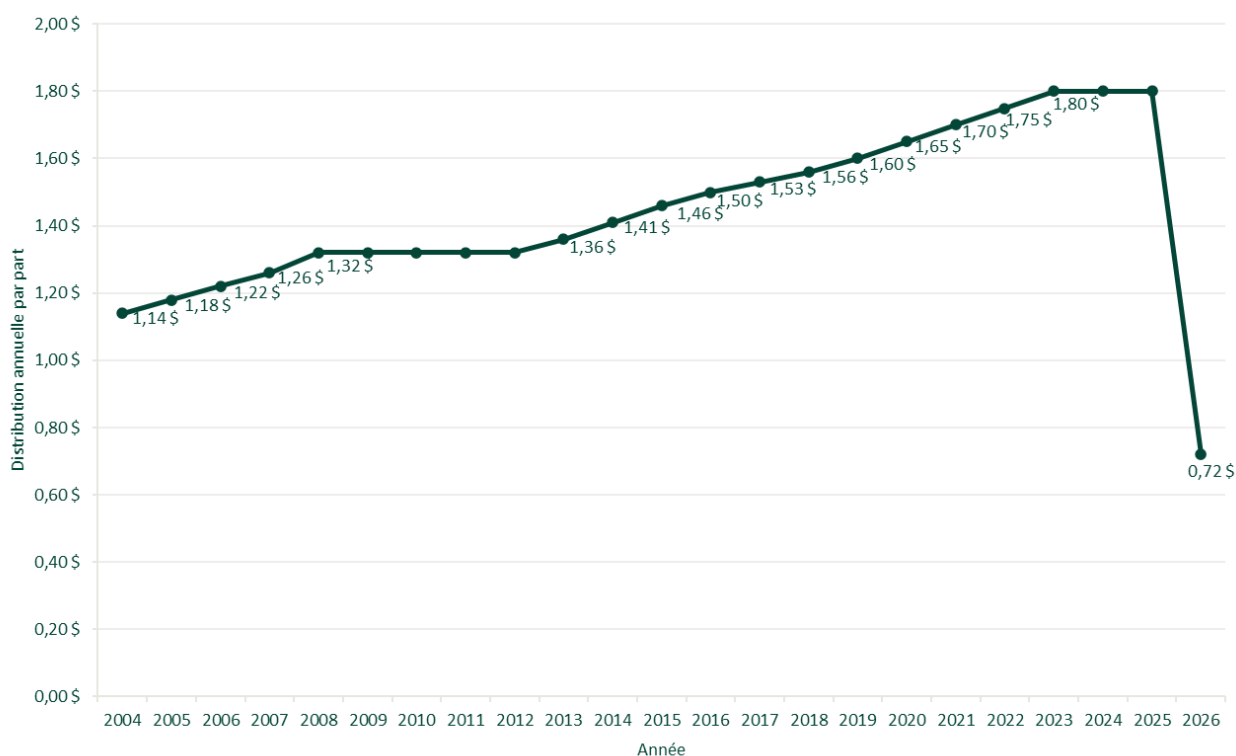
Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

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 l'exercice clos le 31 décembre 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

Le graphique ci-dessous présente la distribution annuelle par part versée par Allied depuis sa création. Au cours des 20 dernières années, Allied a accru les distributions versées à ses porteurs de parts de façon prudente et à intervalles réguliers. À compter de décembre 2025, les fiduciaires d'Allied ont décidé de réduire les distributions mensuelles de 60 %, les abaissant ainsi à 0,72 \$ par part sur une base annualisée.



Le régime de distribution actuel d'Allied consiste à maintenir des distributions mensuelles de 0,72 \$ par part sur une base annualisée. Allied continuera d'évaluer sa politique de distribution, au besoin.

Le 15 janvier 2026, Allied a déclaré une distribution de 0,06 \$ par part pour le mois de janvier 2026, soit 0,72 \$ par part sur une base annualisée, aux porteurs de parts inscrits le 30 janvier 2026.

Le 15 janvier 2026, la société en commandite a déclaré une distribution de 0,06 \$ par part de société en commandite échangeable pour le mois de janvier 2026, ce qui représentait un montant de 0,72 \$ par part de société en commandite échangeable sur une base annualisée pour les porteurs de parts de société en commandite échangeables inscrits au 30 janvier 2026, que Choice Properties a choisi de recevoir sous forme de prêt au lieu de distributions.

Sources des distributions

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a déclaré des distributions de 50 316 \$ et de 238 999 \$, respectivement (31 décembre 2024 – 62 894 \$ et 251 577 \$, respectivement), incluant les distributions aux porteurs de parts de société en commandite échangeables de 4 252 \$ et de 20 194 \$, respectivement (31 décembre 2024 – 5 314 \$ et 21 256 \$, respectivement).

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Distributions déclarées	50 316 \$	62 894 \$	238 999 \$	251 577 \$
Perte nette et perte globale	(1 011 743) \$	(257 652) \$	(1 327 532) \$	(342 530) \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation¹	115 035 \$	63 076 \$	255 288 \$	147 837 \$
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	50 488 \$	66 626 \$	240 572 \$	273 434 \$
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 parts²	99,7 %	94,4 %	99,3 %	92,0 %
Insuffisance de la perte nette sur les distributions déclarées	(1 062 059) \$	(320 546) \$	(1 566 531) \$	(594 107) \$
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sur les distributions déclarées	64 719 \$	182 \$	16 289 \$	(103 740) \$
Excédent de la trésorerie fournie par les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés excluant les éléments liés aux unités de copropriété, les frais de remboursement anticipé du financement et l'ajustement à la valeur de marché au titre de la rémunération fondée sur des parts sur les distributions déclarées	172 \$	3 732 \$	1 573 \$	21 857 \$

1. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation pour les trimestres et les exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2024 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 16.

Allied examine au besoin le niveau et la durabilité de ses distributions. Pour déterminer le montant 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. Le bénéfice imposable d'Allied est calculé conformément à la législation fiscale et comprend une réduction au titre de la déduction pour amortissement réclamée au nom des porteurs de parts. 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 2025 s'élève à 1,71 \$ par part par année (31 décembre 2024 – 1,80 \$ par part par année). Se reporter à la note 15 des états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ARRANGEMENTS HORS BILAN

Allied a pris des engagements visant des activités d'aménagement et de modernisation. Les engagements au 31 décembre 2025 s'établissaient à 105 834 \$ (31 décembre 2024 – 131 338 \$).

Au 31 décembre 2025, Allied avait émis des lettres de crédit d'un montant de 13 872 \$ (31 décembre 2024 – 20 304 \$).

PARTIE VII – HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS COMPTABLES

Hypothèses et estimations comptables importantes

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

Les hypothèses et estimations comptables importantes sont présentées dans les états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans les notes annexes.

Informations significatives sur les méthodes comptables

Les méthodes comptables et leurs modifications, le cas échéant, sont présentées dans les états financiers consolidés audités d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 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. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer sous leur autorité immédiate, la conception et l'efficacité du fonctionnement des contrôles et des procédures de communication de l'information (tels qu'ils sont définis par le Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs [le « Règlement 52-109 »]) au 31 décembre 2025 et, à la lumière de cette évaluation, ont conclu que ces contrôles et procédures ont été conçus adéquatement et fonctionnent de manière efficace.

La direction est responsable de l'établissement de contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière pour fournir une assurance raisonnable que cette information est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément aux Normes IFRS de comptabilité. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou ont fait évaluer, sous leur autorité immédiate, l'efficacité des contrôles internes à l'égard de l'information financière d'Allied (tels qu'ils sont définis par le Règlement 52-109) au 31 décembre 2025 à l'aide du guide Internal Control – Integrated Framework (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). Selon cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont déterminé que les contrôles internes à l'égard de l'information financière ont été conçus de manière adéquate et fonctionnent efficacement.

Au cours de la période close le 31 décembre 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.

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

PARTIE IX – RISQUES ET INCERTITUDES

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

Le portefeuille d'Allied est axé sur une catégorie particulière d'actifs au sein de 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.

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

RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION ET GESTION DES RISQUES

Accords de coentreprise et de partenariat

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

Si un partenaire de coentreprise est incapable de s'acquitter de ses obligations de financement à l'égard d'un projet d'aménagement, y compris sa quote-part des coûts d'aménagement, des dépenses d'investissement ou des dépassements de coûts, Allied pourrait être tenue de fournir des capitaux

additionnels au-delà de son placement initialement prévu afin de faire progresser ou d'achever l'aménagement, sans quoi l'aménagement pourrait être retardé, suspendu ou résilié. Rien ne garantit que les capitaux fournis par Allied pour le compte d'un partenaire de coentreprise seront recouvrés, en totalité ou en partie.

Les difficultés financières d'un partenaire de coentreprise pourraient également accroître le risque de contrepartie, compliquer la prise de décisions au sein de la coentreprise, augmenter les coûts d'aménagement découlant des retards dans la construction ou nuire à la capacité de la coentreprise d'obtenir du financement de tiers ou d'en obtenir à des conditions acceptables. Si Allied n'est pas en mesure d'obtenir un financement ou un partenaire de remplacement à des conditions acceptables, elle pourrait être tenue de restructurer la coentreprise, d'assumer un plus grand risque lié à la propriété (y compris à l'égard des coûts d'aménagement) ou éventuellement de comptabiliser une perte de valeur sur son placement dans le projet d'aménagement.

En outre, les droits et les recours d'Allied en cas de défaillance d'un partenaire de coentreprise peuvent être limités par les modalités de l'entente de coentreprise, par les lois applicables ou par la situation financière du partenaire de coentreprise.

L'application de ces droits pourrait entraîner des retards, des différends, des litiges ou des dépenses imprévues (y compris des coûts d'aménagement) et pourrait ne pas donner lieu à un règlement favorable ou en temps opportun.

L'un ou l'autre des facteurs ci-dessus pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, les distributions aux porteurs de parts et la valeur de marché des parts d'Allied.

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 31 décembre 2025, la SLB totale du portefeuille d'immeubles locatifs d'Allied se chiffrait à 14 499 715 pieds carrés, dont 85,3 % étaient occupés. Le revenu locatif annuel moyen pondéré est d'environ 47,87 \$ 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 5 924 \$. 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.

Risque lié au secteur immobilier

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

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

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

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

Résiliations par des utilisateurs et stabilité financière

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

Risque lié à l'aménagement et à la construction

En tant que propriétaire d'immeubles en voie d'aménagement, Allied est exposée à des risques liés à l'aménagement, tels que les risques liés au prix et à la disponibilité de la main-d'œuvre et des matériaux, les retards dans la construction, les dépassements de coûts, les défis liés à l'obtention des approbations municipales et les retards éventuels dans le début de l'occupation ou le commencement de la location. Pour tous les immeubles en voie d'aménagement, Allied doit assumer des coûts d'aménagement avant de réaliser des revenus locatifs stables. Allied gère ces risques au moyen de contrats à prix fixe, dans la mesure du possible, en amorçant rapidement les processus d'approbation municipale et en ne commençant pas les travaux de construction avant d'avoir atteint un niveau satisfaisant de prélocation pour les nouveaux aménagements. Dans l'ensemble, ces risques sont gérés en vertu de la déclaration de fiducie d'Allied, qui stipule que le coût d'aménagement ne peut pas être supérieur à 15 % de sa valeur comptable brute.

Concurrence

Le secteur immobilier est soumis à la concurrence. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles de bureaux livrent concurrence à Allied pour attirer des utilisateurs. Certains des immeubles des concurrents d'Allied sont mieux situés ou moins endettés que les immeubles d'Allied ou que tout immeuble dans lequel Allied acquerra subséquemment une participation. Certains des concurrents d'Allied sont mieux financés et sont mieux dotés financièrement, et donc en meilleure position pour faire

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

Immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels en milieu urbain d'Allied comprend des unités d'habitation en copropriété et des unités d'habitation locatives. La demande de copropriétés résidentielles est cyclique et subit l'incidence de l'évolution de la conjoncture économique générale, du taux d'emploi, de la disponibilité du financement pour les acheteurs, des taux d'intérêt, des tendances démographiques, ainsi que de l'offre et de la demande de logements. La capacité de réaliser les flux de trésorerie estimatifs prévus provenant de copropriétés résidentielles en cours d'aménagement dépend largement de l'achèvement final des unités de copropriété conformément aux contrats de vente conclus avec les acheteurs. Les retards de construction peuvent déclencher des droits de résiliation prévus par la loi ou contractuels, lesquels permettent aux acheteurs de résilier les ententes et de recevoir un remboursement de leur dépôt de la part d'Allied, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière d'Allied. En sa qualité de propriétaire d'unités d'habitation locatives, Allied est exposée à des risques, notamment, sans s'y limiter, les fluctuations des taux d'occupation, le risque de crédit concernant les particuliers, le risque accru de voir sa réputation entachée, les préoccupations entourant la protection des renseignements personnels des utilisateurs, les changements potentiels aux règlements sur le contrôle des loyers et aux politiques d'habitation, les augmentations des coûts d'exploitation, y compris les frais liés aux services publics et l'imposition de nouvelles taxes ou la hausse de l'impôt foncier.

Dépendance à l'égard des membres du personnel clé

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

Coûts ou passifs non prévus liés aux acquisitions

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

RISQUES FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES

Disponibilité des flux de trésorerie; distributions actuelles et futures

En décembre 2025, Allied a réduit ses distributions en trésorerie aux porteurs de parts. Rien ne garantit qu'Allied maintiendra ses niveaux de distribution actuels ni que d'autres réductions ou suspensions ne se produiront pas dans l'avenir. Le niveau des distributions est déterminé par le Conseil des fiduciaires d'Allied et repose sur de nombreux facteurs, y compris les dispositions de la déclaration de fiducie, les conditions macro-économiques et sectorielles, la situation financière globale d'Allied, les flux de trésorerie, les exigences futures en capital, les clauses restrictives et le revenu imposable. Des changements de l'un ou l'autre de ces facteurs, dont certains sont indépendants de la volonté d'Allied, pourraient avoir une incidence défavorable sur la capacité d'Allied d'effectuer des distributions aux niveaux actuels, voire d'en effectuer tout court.

Les distributions ne sont pas garanties, et les investisseurs ne devraient pas se fier aux niveaux de distribution passés ou actuels comme indication de la politique de distribution future d'Allied. Le bénéfice distribuable peut être supérieur aux liquidités réelles dont Allied dispose en raison d'éléments comme les remboursements de la dette, les incitatifs offerts aux utilisateurs, les commissions de location et les dépenses d'investissement, le cas échéant. Allied pourrait devoir utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou réduire les distributions afin de s'acquitter de ses obligations à l'égard de ces éléments. En outre, Allied pourrait juger préférable de conserver la trésorerie afin de renforcer son bilan, de financer les investissements ou de préserver sa souplesse financière, ce qui pourrait entraîner une réduction ou une suspension des distributions. Toute réduction ou suspension des distributions, ou la perception qu'une telle réduction ou suspension pourrait se produire, pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la valeur de marché des parts, réduire la demande des investisseurs à l'égard des parts, accroître la volatilité du cours des parts et avoir une incidence négative sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied.

Risque lié au financement, aux clauses restrictives et au taux d'intérêt; accès aux capitaux

Allied est soumise aux risques associés au financement par emprunt. L'augmentation de la dette pourrait limiter la souplesse financière et opérationnelle d'Allied. 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 influenceront sur la réussite d'Allied. La totalité du montant en capital des emprunts hypothécaires a une durée de cinq ans ou moins. Les variations des taux d'intérêt et des remboursements du capital exigés aux termes des emprunts hypothécaires et de la facilité non garantie d'Allied, lors de leur renouvellement ou autrement, pourraient entraîner des changements importants des montants qui doivent être appliqués au service de la dette et, par conséquent, réduire le montant de la trésorerie disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Une partie importante de la dette d'Allied est assujettie à diverses clauses restrictives financières. Rien ne garantit qu'Allied sera en mesure de respecter toutes ces clauses restrictives en tout temps, particulièrement en cas de périodes de tensions opérationnelles, de hausse des taux d'intérêt, de baisse

de la valeur des immeubles, de hausse des taux d'inoccupation, de baisse des revenus locatifs, de hausse des coûts de refinancement ou de conditions économiques ou commerciales défavorables. Une détérioration de la performance opérationnelle ou financière d'Allied, ou des changements défavorables des conditions macroéconomiques ou du marché, pourraient accroître le risque qu'Allied ne respecte pas une ou plusieurs clauses restrictives aux termes de ses contrats d'emprunt.

Un manquement à une clause restrictive qui n'est pas réglé dans la période de grâce ou de correction applicable peut constituer un cas de défaillance en vertu de l'instrument d'emprunt applicable. En cas de défaillance, les prêteurs peuvent avoir le droit, sous réserve des modalités des ententes pertinentes, d'accélérer le remboursement de la totalité ou d'une partie de la dette en cours, de résilier les facilités de crédit engagées, de refuser d'avancer des fonds supplémentaires au titre des facilités de crédit existantes, d'augmenter les taux d'intérêt ou d'exercer d'autres recours en vertu de l'instrument d'emprunt applicable. Si le remboursement de la dette était accéléré ou si les prêteurs cherchaient par ailleurs à exercer les recours qui s'offrent à eux, Allied pourrait être incapable de refinancer ou de rembourser cette dette ou de le faire selon des modalités raisonnables sur le plan commercial. Dans de telles circonstances, Allied pourrait être forcée de chercher à obtenir des exemptions ou des modifications de la part des prêteurs, ce qui pourrait être coûteux et entraîner l'imposition de restrictions supplémentaires ou une augmentation des coûts d'emprunt. Rien ne garantit que de telles exemptions, modifications ou ententes de refinancement seront accordées ou qu'elles le seront à des conditions favorables. La capacité d'Allied à contracter une dette additionnelle ou à mobiliser des capitaux pourrait être limitée, et les réclamations des créanciers garantis ont généralement priorité sur les réclamations des porteurs de parts à l'égard des immeubles grevés.

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 3,1 ans. Se reporter aux notes 11b) et d) des états financiers consolidés audités pour plus de détails.

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 56 pour obtenir le calendrier actuel des échéances de la dette d'Allied.

Allied est également soumise aux risques associés au financement par titres de capitaux propres. La capacité d'accéder au marché des capitaux à des moments opportuns et à un coût raisonnable aura une incidence sur la réussite d'Allied. Afin d'atténuer les risques liés au financement par titres de capitaux propres, Allied entretient des relations serrées avec les investisseurs de détail et institutionnels à l'échelle mondiale et cherche à déterminer le coût des titres de capitaux propres tout en établissant clairement l'emploi du produit.

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

Mise en œuvre du plan d'action

Allied a mis en œuvre ou est en train de mettre en œuvre un plan d'action financier et stratégique visant à renforcer son bilan. La mise en œuvre réussie de ce plan d'action dépend, en partie, de la conclusion d'un financement par capitaux propres à court terme et de la cession de certains immeubles au cours des 12 prochains mois. Rien ne garantit que le financement par capitaux propres sera conclu ou qu'il le sera à des conditions acceptables, ni que les cessions d'immeubles ciblées seront menées à terme dans les délais prévus, selon les valeurs prévues ou dans des conditions de marché satisfaisantes pour Allied.

Le financement par capitaux propres peut subir l'incidence défavorable de la volatilité générale des marchés, de l'effritement de la confiance des investisseurs, de la situation financière d'Allied ou des attentes à l'égard des distributions et de la performance future. Les cessions de biens immobiliers peuvent subir l'incidence défavorable de la conjoncture économique générale, des conditions du marché immobilier local, de facteurs propres à l'actif, des contraintes de financement des acheteurs, des approbations réglementaires ou d'autres risques de transaction. L'incapacité d'effectuer le financement par capitaux propres ou les cessions d'immeubles comme prévu, ou des retards dans ce processus, pourraient nuire à la capacité d'Allied de réduire son endettement, de refinancer sa dette arrivant à échéance, de respecter les clauses restrictives financières ou d'atteindre les objectifs de son plan d'action.

Si Allied n'est pas en mesure de mettre en œuvre son plan d'action ou de le faire dans les délais prévus, elle pourrait être tenue de rechercher d'autres sources de capital, de renégocier la dette existante, de céder des immeubles additionnels, de réduire ou de suspendre davantage les distributions ou d'ajuster de façon significative sa stratégie d'affaires. L'une ou l'autre de ces conséquences pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, les distributions aux porteurs de parts et la valeur de marché des parts d'Allied.

Perspectives et prévisions financières

Le présent rapport de gestion peut présenter des perspectives ou des prévisions financières au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables (collectivement, les « perspectives financières »). Les perspectives financières comprennent l'information financière prospective relative à Allied, sont fondées sur des hypothèses et sont intrinsèquement assujetties à des risques et à des incertitudes importants, dont plusieurs sont indépendants de la volonté d'Allied. Les résultats réels peuvent différer de façon significative de ceux exprimés ou sous-entendus dans les perspectives financières en raison de divers facteurs, notamment les changements dans la conjoncture économique générale, les fondamentaux du marché des immeubles de bureaux, la solvabilité des utilisateurs et leurs exigences en matière de locaux, la concurrence, les fluctuations des taux d'intérêt et des marchés du crédit, les pressions inflationnistes, la hausse des coûts de construction, les retards ou les dépassements de coûts dans les projets d'aménagement ou de réaménagement, les variations de la valeur des immeubles, et les questions environnementales ou réglementaires. L'accès au financement selon les modalités présumées dans les perspectives financières pourrait être restreint par les hausses des taux d'intérêt, la volatilité des marchés ou les conditions de crédit, et ainsi nuire au calendrier et à la faisabilité des projets et/ou à la capacité d'Allied de refinancer sa dette existante selon des modalités raisonnables, ce qui aurait une incidence sur la capacité d'Allied de réaliser les résultats prévus. Des conditions économiques plus générales (comme l'inflation, les taux d'intérêt et les risques géopolitiques) pourraient entraîner une baisse de la demande à l'égard des immeubles d'Allied, une hausse des charges et avoir une incidence sur la demande à l'égard des contrats de location, amenant ainsi les résultats réels à différer des prévisions d'Allied, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied. Les perspectives financières ne devraient pas être considérées comme une déclaration d'Allied selon laquelle les résultats prévus seront atteints, et le lecteur ne doit pas se fier indûment à ces renseignements.

Risque de crédit

Allied est assujettie à un risque de 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. Son évaluation du risque de crédit tient compte de la situation financière de l'emprunteur, de l'état des garanties d'entreprises, de l'état d'avancement des projets d'aménagement en ce qui a trait à la construction et à la location, de l'état des remboursements de capital et d'intérêts et de la valeur sous-jacente des garanties ou des sûretés de l'emprunteur. Les prêts, les avances et les effets à recevoir d'Allied sont habituellement subordonnés aux emprunts hypothécaires ou aux charges prioritaires, pour lesquels il existe également une facilité d'emprunt à la construction. Au 31 décembre 2025, Allied avait comptabilisé un encours de 473 648 \$ au titre des prêts et des effets à recevoir, excluant les pertes de crédit attendues, dont la majeure partie est prêtée à des sociétés liées d'une même société fermée. En raison de l'évaluation fondée sur les facteurs décrits ci-dessus, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues de 128 000 \$ au titre des prêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Allied atténue ce risque en obtenant des garanties d'entreprise ou des hypothèques enregistrées, en procédant à des cessions de baux et à des vérifications de la solvabilité d'éventuels emprunteurs, en surveillant la performance financière et opérationnelle des emprunteurs, ainsi qu'en effectuant un suivi de l'état d'avancement de la construction et de la location des projets d'aménagement, du calendrier de commencement des contrats de location et des remboursements de capital et d'intérêts prévus.

Risque lié à l'évaluation

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

Risque lié aux notations

Les notations attribuées à Allied jouent un rôle important dans l'accès au financement par emprunt et dans le coût de celui-ci. Rien ne garantit qu'une notation attribuée par une agence de notation à Allied ou aux débetures non garanties demeurera valide au cours d'une période donnée, ni que la notation ne sera pas abaissée, retirée ou révisée par l'agence de notation si celle-ci estime que les circonstances le justifient. En outre, Allied pourrait contracter une dette additionnelle dans l'avenir, ce qui pourrait avoir une incidence sur les notations actuelles et futures. Tout abaissement, retrait ou révision d'une notation ou la perception qu'une telle baisse, qu'un tel retrait ou qu'une telle révision pourrait se produire, pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la valeur de marché des titres en circulation d'Allied, ainsi que sur son accès au financement et sur le coût du financement. Ces résultats pourraient entraîner une hausse des coûts d'emprunt, une restriction de l'accès aux marchés financiers, des modalités de financement plus restrictives, une augmentation des exigences relatives aux garanties ou aux clauses restrictives, ou la nécessité de refinancer ou de rembourser la dette ou de le faire à des conditions moins favorables, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, les distributions aux porteurs de parts et la valeur de marché des parts d'Allied.

Une baisse de la notation pourrait être perçue de façon négative par les créanciers et les investisseurs, ce qui pourrait accroître la volatilité des parts et avoir une incidence défavorable sur la valeur de marché des parts. De plus, certaines ententes de financement peuvent comporter des clauses restrictives ou des modalités qui sont influencées par des changements de la notation. Une baisse des notations ou une violation de ces clauses restrictives pourraient entraîner un cas de défaut, une obligation de remboursement accéléré ou des restrictions quant à la capacité d'Allied à contracter une dette supplémentaire.

Risque lié au cours des parts

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

Volatilité potentielle des cours des parts

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

Dilution

Allied peut, de temps à autre, à sa seule discrétion, émettre des parts additionnelles, ou des titres convertibles ou échangeables en parts, et les droits de vote ou la participation économique des porteurs de parts pourraient être de ce fait dilués. Allied ne peut prévoir l'importance ou la nature des ventes ou des émissions futures de titres ni l'incidence, s'il y a lieu, que ces ventes et émissions futures auront sur le cours des parts. Tout financement par capitaux propres pourrait avoir un effet dilutif pour les porteurs de parts existants et exercer une pression à la baisse sur la valeur de marché des parts.

Levier financier

Le degré de levier financier d'Allied pourrait entraîner des conséquences importantes pour les porteurs de parts, notamment : i) la capacité d'Allied d'obtenir du financement additionnel dans l'avenir pour les coûts d'exploitation, les dépenses d'investissement, les acquisitions, l'aménagement ou d'autres fins générales, ii) l'utilisation d'une plus grande partie des flux de trésorerie d'Allied pour le paiement de sa dette, ce qui réduit le montant des fonds disponibles pour les distributions aux porteurs de parts, iii) rendant Allied plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général. Aux termes de la déclaration de

fiducie, le niveau maximal d'endettement d'Allied est de 60 % de la valeur comptable brute, à l'exclusion des débentures convertibles (ou de 65 % de la valeur comptable brute en incluant les débentures convertibles en circulation). Les conventions régissant les débentures non garanties de premier rang, la facilité non garantie et un emprunt à terme non garanti comportent également des clauses restrictives semblables en matière de levier financier. Pour réduire ce risque, Allied surveille activement son ratio d'endettement afin de s'assurer qu'il se situe à des niveaux acceptables. L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et le cours des parts d'Allied, ainsi que les distributions aux porteurs de parts et la capacité d'Allied à satisfaire aux obligations en ce qui a trait au remboursement du capital et au versement d'intérêts sur l'encours de sa dette.

AUTRES RISQUES

Conditions économiques générales

L'incertitude quant à savoir si l'inflation ou la stagflation, et l'incidence systémique des enjeux géopolitiques, auront une incidence défavorable sur l'économie pourrait contribuer à une volatilité accrue des marchés. 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. Ces incertitudes économiques et les turbulences sur le marché, qui pourraient découler d'un ralentissement économique général continu ou exacerbé au Canada et/ou dans d'autres pays, ainsi que leurs effets pourraient avoir une incidence défavorable significative sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied. 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. Un contexte d'exploitation difficile pourrait également avoir une incidence défavorable significative sur la capacité d'Allied de maintenir les taux d'occupation de ses immeubles, car les locataires d'Allied pourraient ne pas être en mesure de payer leur loyer et de respecter leurs autres obligations envers Allied, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied.

Conditions défavorables du marché, de l'économie et de la politique à l'échelle mondiale

Les conditions défavorables du marché, de l'économie et de la politique au Canada, aux États-Unis et à l'échelle mondiale, y compris les perturbations et la volatilité sur les marchés du crédit et l'incertitude économique mondiale générale, les événements géopolitiques inattendus ou en cours, y compris les différends entre les nations, les guerres, le terrorisme ou d'autres actes de violence, pourraient avoir une incidence défavorable significative sur nos activités, nos résultats d'exploitation et notre situation financière et potentiellement avoir une incidence, entre autres, sur : i) la valeur des immeubles d'Allied; ii) la disponibilité ou les modalités de financement qu'Allied utilise ou pourrait prévoir utiliser; iii) la capacité d'Allied d'effectuer des paiements de capital et d'intérêts sur toute dette impayée à son échéance ou de la refinancer; iv) les taux d'occupation des immeubles d'Allied; et v) la capacité des locataires d'Allied de conclure de nouveaux contrats de location ou de payer les loyers en vertu des contrats de location existants.

L'imposition de taxes, de droits de douane et d'autres restrictions commerciales (y compris toute mesure de rétorsion à de telles mesures) pourrait entraîner une hausse des coûts des fournitures, ralentir la croissance économique et avoir une incidence significative sur les activités des locataires d'Allied et sur leur capacité d'effectuer les paiements de loyers et/ou sur leur volonté de prolonger la durée ou de renouveler les contrats de location arrivant à expiration. Les obstacles au commerce ou les perturbations causées par la menace, l'éventualité ou la concrétisation de l'imposition de tels taxes, droits de douane et autres restrictions commerciales ou de mesures similaires (et de mesures de rétorsion), ainsi que par leur augmentation ou l'élargissement de leur portée, pourraient avoir une incidence défavorable sur la rentabilité des activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied, ainsi que sur la valeur de marché des parts d'Allied. Allied ne peut prédire si elle sera en mesure d'éviter ou d'atténuer l'incidence de ces changements. L'incidence temporaire ou à long terme de ces mesures sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied est impossible à prédire, mais pourrait être importante. Ces risques pourraient avoir une incidence défavorable significative sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière d'Allied.

Les préoccupations continues entourant l'incertitude quant à savoir si les événements géopolitiques auront une incidence défavorable sur l'économie pourraient contribuer à une volatilité accrue des marchés et à un affaiblissement de la confiance des entreprises et des consommateurs. Une guerre ou des hostilités entre des pays, ou la menace d'activités terroristes, les réponses à ces activités et leurs répercussions, pourraient avoir une incidence défavorable sur Allied, ses locataires, les taux d'occupation des immeubles d'Allied, les marchés des capitaux et la conjoncture économique générale. L'un ou l'autre des facteurs susmentionnés, y compris les sanctions et d'autres mesures gouvernementales, pourrait avoir une incidence sur la situation financière des locataires d'Allied et pourrait avoir une incidence défavorable significative sur les activités, la situation financière, les flux de trésorerie et les résultats d'exploitation d'Allied et faire diminuer la valeur de marché des parts d'Allied.

Cybersécurité, données et protection de la vie privée

L'exploitation efficace des activités d'Allied dépend de la fiabilité et de la sécurité de ses systèmes de technologies de l'information, de ses actifs liés aux données et de son infrastructure numérique. En raison de la dépendance croissante à la technologie au sein du secteur des services immobiliers, les risques liés à la cybersécurité, à la protection de la vie privée, à la gouvernance des données et aux technologies émergentes, y compris l'intelligence artificielle (« IA »), gagnent en importance et en complexité.

On entend par cyberincident tout événement négatif, intentionnel ou non intentionnel, qui met en péril la confidentialité, l'intégrité ou l'accessibilité des ressources informatiques d'Allied. Ces incidents peuvent comprendre l'accès non autorisé aux systèmes informatiques, des logiciels malveillants, des fraudes comme le hameçonnage et le piratage psychologique, la corruption ou la destruction de données, des perturbations de systèmes essentiels ou le vol, la divulgation ou l'usage abusif de renseignements confidentiels, personnels ou exclusifs. Allied fait face à des risques liés à l'interruption des activités, au préjudice à la réputation, au préjudice à ses relations avec ses utilisateurs et partenaires commerciaux, à l'engagement de sa responsabilité juridique, à la perte de produits, aux contrôles réglementaires et à la hausse des coûts d'assurance et des mesures de correction. Allied est aussi exposée aux risques liés à la cybersécurité et à la protection de la vie privée en ce qui a trait à ses tiers fournisseurs de services, notamment les partenaires d'hébergement infonuagique, les fournisseurs de logiciels, les fournisseurs de services gérés et les consultants.

Allied traite et conserve des renseignements personnels relatifs à ses utilisateurs, employés, visiteurs et fournisseurs. Allied est assujettie aux lois provinciales et fédérales du Canada portant sur la protection de la vie privée, le pollupostage et la protection des données. Le non-respect de ces lois pourrait donner lieu à des enquêtes réglementaires, à des amendes, à des litiges, à des passifs, à une atteinte à la réputation et à des perturbations des activités. De la même façon, les incidents liés à la protection de la vie privée,

qu'ils soient internes ou impliquent des systèmes de tiers, peuvent se traduire par le vol d'identité, des activités frauduleuses, un accès non autorisé aux renseignements ou la divulgation non autorisée de ces derniers, la perte de données, des délais dans les processus opérationnels et des coûts liés aux mesures de correction.

Le volume et l'importance des données continuant de croître, la gouvernance des données, notamment en ce qui a trait à l'exactitude, à la qualité et à l'accès en temps opportun aux renseignements, revêt un caractère de plus en plus essentiel dans la prise de décision efficace. L'incapacité à recueillir, valider, protéger et utiliser les données de manière appropriée pourrait nuire à l'efficacité opérationnelle et à l'exécution stratégique.

L'émergence rapide de l'IA, y compris des technologies d'IA générative, comporte de nouveaux risques, qui évoluent rapidement. L'utilisation de l'IA peut accroître l'automatisation, la rapidité et le caractère sophistiqué des cyberattaques. L'adoption d'outils et de flux de travaux assistés par l'IA, si elle n'est pas gérée correctement, peut aussi comporter des risques liés aux données inexacts, biaisées ou nuisibles, à la perte de propriété intellectuelle ou de renseignements exclusifs ou aux infractions à la vie privée. En outre, les règlements gouvernementaux relatifs à l'IA, qui sont en constante évolution, peuvent entraîner de nouvelles exigences de conformité, ce qui nécessiterait des investissements additionnels dans les systèmes et la surveillance.

Allied investit dans des mesures de cybersécurité et une infrastructure technologique sophistiquées et procède régulièrement à des évaluations internes et externes de sa posture de sécurité de l'information, qui comprennent notamment un test annuel d'intrusion par des tiers et une évaluation continue par un tiers de son environnement technologique. Allied a adopté le cadre de cybersécurité du NIST comme norme de sécurité et offre des formations de sensibilisation à la sécurité de l'information à ses employés sur une base semestrielle. Les tiers fournisseurs sont soumis à un contrôle diligent et à des exigences contractuelles pour assurer qu'ils respectent les attentes d'Allied en matière de sécurité et de protection de la vie privée. Un audit externe des contrôles généraux relatifs aux technologies de l'information est effectué chaque année, et Allied maintient une couverture d'assurance en matière de cybersécurité.

Allied a mis en œuvre des processus et des contrôles de gouvernance des données pour surveiller et évaluer les risques entourant la cueillette, l'utilisation, le stockage, la protection et la conservation ou la destruction des données personnelles, et continue d'améliorer ses pratiques de gouvernance des données. Les risques liés aux technologies émergentes, y compris ceux associés à l'IA, sont évalués selon des principes relatifs à une utilisation éthique et responsable visant à atténuer les répercussions inattendues.

Malgré ces mesures, aucun environnement informatique n'est à l'abri des menaces à la cybersécurité et à la protection de la vie privée, qui évoluent rapidement. Allied pourrait être dans l'incapacité d'anticiper, de prévenir ou d'atténuer tout événement éventuel lié à la cybersécurité, à la protection de la vie privée, à la gouvernance des données ou à l'IA, et ces incidents pourraient avoir une incidence négative sur les résultats financiers.

À sa connaissance, Allied n'a subi, depuis son établissement, aucune intrusion de ses systèmes qui aurait donné lieu à une atteinte à la protection des données.

Risque lié à l'imposition et modifications apportées aux lois

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

Des règles particulières prescrites en vertu de la Loi de l'impôt s'appliquent aux fiducies et sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD ») et à leurs bénéficiaires et associés (les « règles relatives aux EIPD »). En vertu des règles relatives aux EIPD, certaines distributions attribuables à une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul du bénéfice imposable de l'EIPD, et l'EIPD sera imposée sur ces distributions à un taux équivalent au taux d'imposition général des sociétés canadiennes. Les fiducies qui satisfont aux critères d'exonération des fiducies de placement immobilier ne sont pas assujetties à ces règles. Pour déterminer avec certitude si Allied est admissible à l'exonération des fiducies de placement immobilier au cours d'une année d'imposition précise, nous devons attendre la fin de cette année d'imposition. Bien qu'Allied prévoit être admissible à l'exonération des fiducies de placement immobilier pour 2026 et les exercices suivants, rien ne garantit qu'Allied ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD.

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

En vertu de la Loi de l'impôt, les règles de restriction des dépenses excessives d'intérêts et de financement (les « règles de RDEIF ») limitent le montant de certaines dépenses d'intérêts et de financement pouvant être déduit. Si les règles de RDEIF devaient s'appliquer à Allied, son bénéfice aux fins de l'impôt sur le revenu canadien pourrait augmenter, ce qui pourrait changer la composante imposable des distributions aux porteurs de parts et pourrait avoir une incidence défavorable sur le rendement après impôt des porteurs de parts et sur la valeur des parts d'Allied. Les règles de RDEIF peuvent également s'appliquer à une société par actions ou à une fiducie détenue directement ou indirectement par Allied. La direction d'Allied compte suivre de près les règles de RDEIF et évaluer leur incidence potentielle sur Allied. Même si la direction ne s'attend pas à ce que les règles de RDEIF aient une incidence négative sur Allied, ses filiales ou ses porteurs de parts, rien ne le garantit.

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

Allied est d'avis que tous les frais qui ont fait l'objet d'une demande de déduction par elle et ses filiales sont raisonnables et déductibles, que les déclarations fiscales produites par ces entités sont raisonnables et que le coût indiqué ainsi que la déduction pour amortissement demandée par Allied et ses entités détenues directement ou indirectement par Allied ont été correctement déterminés. Toutefois, rien ne garantit que la Loi de l'impôt ou l'interprétation de celle-ci ne changera pas ni que l'ARC arrivera aux mêmes conclusions. Si l'ARC conteste avec succès Allied ou ses filiales à l'égard d'une ou l'autre de ces questions, le revenu imposable d'Allied et, indirectement, le revenu imposable des porteurs de parts, augmentera ou variera.

Risque lié à l'environnement et aux changements climatiques

En tant que propriétaire de biens immobiliers, Allied est tenue de respecter diverses lois fédérales, provinciales et municipales qui portent sur des questions environnementales. Allied engagera les dépenses d'investissement et d'exploitation requises pour se conformer aux lois et à la réglementation environnementales.

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

Les changements climatiques pourraient poser des risques environnementaux, sociaux et commerciaux importants. Si les lois et la réglementation environnementales changent, Allied pourrait être assujettie à des lois et à des règlements plus stricts à l'avenir. Le respect de lois et de règlements environnementaux plus stricts pourrait avoir un effet négatif sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation d'Allied. Conformément à la politique opérationnelle d'Allied, un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté doit réaliser une évaluation environnementale de site de phase I avant qu'Allied puisse acquérir un immeuble. Des évaluations environnementales de site de phase I ont été effectuées pour tous les immeubles que possède Allied. Allied s'est engagée à évaluer de façon continue les incidences potentielles sur ses activités et à faire les investissements nécessaires pour atténuer les incidences éventuelles identifiées.

Les risques physiques liés aux changements climatiques qui pourraient endommager les immeubles d'Allied comprennent les catastrophes naturelles et les conditions météorologiques extrêmes, comme les inondations et la hausse des températures. L'étendue des dommages et l'importance des pertes d'exploitation subies par Allied découlant de ces événements dépendent de la gravité de l'événement en question et du niveau de risque global dans la région touchée. Allied est également exposée à des risques liés aux rigueurs de l'hiver, ce qui se traduit notamment par davantage de travaux d'entretien et de réparation dans ses immeubles. De plus, les répercussions physiques des changements climatiques, y compris l'évolution des régimes climatiques, pourraient avoir une incidence sur les activités d'Allied en faisant augmenter le coût des assurances de biens ou de l'énergie pour les immeubles. Par conséquent, les catastrophes naturelles, les conditions météorologiques extrêmes et les changements climatiques pourraient mener à une hausse des coûts et à une diminution des flux de trésorerie d'Allied. Allied évalue tous ses actifs afin de comprendre l'incidence que les risques physiques liés aux changements climatiques pourraient avoir sur le portefeuille, et elle adopte une approche proactive et prudente afin d'atténuer les répercussions potentielles.

Pandémies et autres crises de santé publique

Les pandémies et autres crises de santé publique peuvent causer d'importantes perturbations économiques, des ralentissements et une hausse de la volatilité sur les marchés des capitaux, ce qui pourrait entraîner des conséquences défavorables pour Allied, lesquelles comprennent, sans s'y limiter, une interruption de la continuité des activités, des perturbations et un accroissement des coûts des activités d'aménagement, des conditions de marché défavorables, ainsi que des menaces à la santé et à la sécurité des employés. Ces événements pourraient également avoir une incidence sur le prix du marché des titres de capitaux propres d'Allied, sur sa notation actuelle, sur son rendement total et sur ses distributions. Les utilisateurs d'Allied pourraient eux aussi devoir affronter des défis d'ordre commercial en raison d'une pandémie ou d'une autre crise de santé publique, qui pourrait se répercuter négativement sur leurs activités et leur capacité à payer les loyers en totalité et en temps opportun, ou même du tout. De tels événements pourraient avoir une incidence défavorable significative sur les activités et la réputation d'Allied, de même que sur sa situation financière, y compris la juste valeur des immeubles d'Allied.

Pertes générales non assurées

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

Absence de droits des actionnaires

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

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

Responsabilité des porteurs de parts

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

PARTIE X – TABLEAU DES BIENS IMMOBILIERS

31 décembre 2025	Locaux pour bureaux	Commerces de détail		Pourcentage de la SLB totale	Superficie inoccupée et non louée	Superficie louée totale	Pourcentage loué
Immeubles	SLB	SLB	SLB totale				
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	2,5 %	33 598	333 056	90,8 %
12 Brant	—	11 936	11 936		—	11 936	100,0 %
141 Bathurst	10 101	—	10 101		4 900	5 201	51,5 %
241 Spadina	24 827	6 046	30 873		6 162	24 711	80,0 %
379 Adelaide W	36 923	3 045	39 968		4 638	35 330	88,4 %
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	60 646	12 273	72 919		18 485	54 434	74,6 %
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		19 754	45 974	69,9 %
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		74 635	223 263	74,9 %
579 Richmond W	26 818	—	26 818		—	26 818	100,0 %
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		17 004	8 568	33,5 %
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	5 992	6 793	12 785		4 500	8 285	64,8 %
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 %

31 décembre 2025

Immeubles	Locaux pour bureaux SLB	Commerces de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	Superficie inoccupée et non louée totale	Superficie louée totale	Pourcentage loué
The Well – 486 Front W ¹	1 523	133 703	135 226		11 466	123 760	91,5 %
The Well – Wellington Market ¹	—	11 611	11 611		1 201	10 410	89,7 %
King West Central	1 768 528	427 519	2 196 047	15,1 %	268 028	1 928 019	87,8 %
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	70 894	—	70 894		3 782	67 112	94,7 %
180 John	45 631	—	45 631		—	45 631	100,0 %
185 Spadina	49 184	—	49 184		24 258	24 926	50,7 %
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		3 220	49 650	93,9 %
257 Adelaide W	37 927	—	37 927		24 847	13 080	34,5 %
312 Adelaide W	66 778	1 227	68 005		4 166	63 839	93,9 %
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		22 870	22 559	49,7 %
99 Spadina	51 070	—	51 070		—	51 070	100,0 %
QRC West – 134 Peter	298 104	8 213	306 317		98 628	207 689	67,8 %
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	1 137 963	89 889	1 227 852	8,5 %	238 032	989 820	80,6 %
110 Yonge ²	78 272	2 376	80 648		9 952	70 696	87,7 %
175 Bloor E ³	296 346	9 234	305 580		94 613	210 967	69,0 %
193 Yonge	34 349	16 898	51 247		—	51 247	100,0 %
525 University	199 115	9 233	208 348		834	207 514	99,6 %
Centre-ville	608 082	37 741	645 823	4,5 %	105 399	540 424	83,7 %
106 Front E	24 113	10 545	34 658		5 770	28 888	83,4 %
184 Front E	84 116	4 829	88 945		26 734	62 211	69,9 %
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		1 820	18 097	90,9 %
50 Wellington E	22 112	12 454	34 566		—	34 566	100,0 %
54 Esplanade	—	9 038	9 038		—	9 038	100,0 %
56 Esplanade	59 269	22 137	81 406		18 123	63 283	77,7 %
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	447 601	137 788	585 389	4,0 %	65 440	519 949	88,8 %
135-137 George	2 399	—	2 399		—	2 399	100,0 %
133 George	1 617	—	1 617		—	1 617	100,0 %
139-141 George	2 190	—	2 190		2 190	—	— %

31 décembre 2025

Immeubles	Locaux pour bureaux SLB	Commerces de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	Superficie inoccupée et non louée totale	Superficie louée totale	Pourcentage loué
204-214 King E	115 086	13 837	128 923		4 055	124 868	96,9 %
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	190 938	20 732	211 670		8 448	203 222	96,0 %
Queen Richmond	456 976	80 709	537 685	3,7 %	44 879	492 806	91,7 %
Toronto	4 773 292	786 158	5 559 450	38,3 %	755 376	4 804 074	86,4 %
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	306 038	25 809	331 847		167 032	164 815	49,7 %
Kitchener	682 681	25 809	708 490	4,9 %	173 245	535 245	75,5 %
Toronto et Kitchener	5 455 973	811 967	6 267 940	43,2 %	928 621	5 339 319	85,2 %
1001 boulevard Robert-Bourassa ⁵	676 019	11 168	687 187		—	687 187	100,0 %
1010 Sherbrooke O.	327 612	1 670	329 282		36 956	292 326	88,8 %
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		4 941	479 644	99,0 %
5455 de Gaspé	467 824	22 562	490 386		18 349	472 037	96,3 %
5505 Saint-Laurent	243 788	2 207	245 995		—	245 995	100,0 %
6300 Parc	184 843	3 933	188 776		19 060	169 716	89,9 %
700 Saint-Antoine	108 907	17 685	126 592		—	126 592	100,0 %
700 Saint-Hubert	142 925	800	143 725		43 906	99 819	69,5 %
747 Square-Victoria ⁵	451 748	16 695	468 443		11 938	456 505	97,5 %
La Cité – 111 boulevard Robert-Bourassa	358 286	12 774	371 060		88 789	282 271	76,1 %
La Cité – 50 Queen	26 996	—	26 996		6 076	20 920	77,5 %
La Cité – 645 Wellington	128 693	7 299	135 992		66 456	69 536	51,1 %
La Cité – 700 Wellington	135 232	—	135 232		20 912	114 320	84,5 %
La Cité – 740 Saint-Maurice	68 703	—	68 703		9 834	58 869	85,7 %
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	144 912	8 940	153 852		40 830	113 022	73,5 %
Le Nordelec – 1301-1303 Montmorency	7 550	—	7 550		—	7 550	100,0 %
Le Nordelec – 1655 Richardson	30 063	—	30 063		—	30 063	100,0 %
Le Nordelec – 1751 Richardson	785 307	38 538	823 845		71 946	751 899	91,3 %
Édifce RCA – 1001 Lenoir ⁵	149 825	3 471	153 296		2 336	150 960	98,5 %
Montréal	5 672 824	171 060	5 843 884	40,3 %	577 771	5 266 113	90,1 %
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 %

31 décembre 2025

Immeubles	Locaux pour bureaux SLB	Commerces de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	Superficie inoccupée et non louée totale	Superficie louée totale	Pourcentage loué
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		2 759	43 147	94,0 %
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		—	51 298	100,0 %
Cooper Block – 809 10th SW	35 256	—	35 256		5 278	29 978	85,0 %
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	25 421	—	25 421		5 610	19 811	77,9 %
Five Roses Building – 731-739 10th SW	—	20 808	20 808		2 474	18 334	88,1 %
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 %
Kipling Square – 601 10th SW	46 047	2 455	48 502		23 692	24 810	51,2 %
Leeson Lineham Building – 209 8th SW	27 821	5 420	33 241		—	33 241	100,0 %
LocalMotive – 1240 20th SE	57 536	—	57 536		—	57 536	100,0 %
Odd Fellows – 100 6th SW	33 487	—	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		70 296	17 482	19,9 %
Vintage Towers – 322-326 11th SW	188 596	23 558	212 154		15 084	197 070	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	937 571	206 330	1 143 901	7,9 %	169 905	973 996	85,1 %
1040 Hamilton	36 278	9 162	45 440		3 106	42 334	93,2 %
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 %
2233 Columbia	21 591	6 852	28 443		—	28 443	100,0 %
375 Water ⁵	103 536	23 052	126 588		—	126 588	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 %

31 décembre 2025	Locaux pour bureaux SLB	Commerces de détail SLB	SLB totale	Pourcentage de la SLB totale	Superficie inoccupée et non louée totale	Superficie louée totale	Pourcentage loué
Immeubles							
Dominion Building – 207 West Hastings	60 044	12 646	72 690		23 527	49 163	67,6 %
Sun Tower – 128 West Pender	76 392	1 693	78 085		29 605	48 480	62,1 %
Vancouver	1 083 967	160 023	1 243 990	8,6 %	152 261	1 091 729	87,8 %
<hr/>							
Total du portefeuille d'immeubles locatifs	13 150 335	1 349 380	14 499 715	100,0 %	1 828 558	12 671 157	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 suivant présente un sommaire de la situation de location du portefeuille d'immeubles d'habitation locatifs.

Immeuble	Nombre total de locaux	Loué au 31 décembre 2025	Loué au 31 décembre 2024
Calgary House – 655 Centre Street SW ¹	326	69,9 %	91,8 %
Toronto House – 225 Adelaide Street W	464	62,5 %	15,7 %
Total	790		

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

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
POUR LES EXERCICES CLOS LES
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024**

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

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

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

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

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



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



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

Rapport de l'auditeur indépendant

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2025 et 2024, et les états consolidés du résultat net et du résultat global et des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie aux 31 décembre 2025 et 2024, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Fondement de l'opinion

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

Question clé de l'audit

Une question clé de l'audit est une question qui, selon notre jugement professionnel, a été des plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Cette question a été traitée dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur cette question.

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

Description de la question clé de l'audit

Les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente (collectivement, les « immeubles de placement ») sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur. La Fiducie fait principalement appel à la méthode des flux de trésorerie actualisés pour estimer la juste valeur; elle a également recours à la méthode des ventes comparables, surtout pour évaluer des immeubles en voie d'aménagement. Les hypothèses critiques relatives à l'estimation par la Fiducie de la juste valeur des immeubles de placement comprennent les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux, ainsi que les hypothèses sur les flux de trésorerie anticipés relatives aux taux d'occupation et aux taux de location.

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

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

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

- évaluation du caractère raisonnable des prévisions établies par la direction au sujet des taux de location anticipés, en prenant en considération les contrats de location existants, les contrats de location récemment conclus sur le marché et les sondages portant sur le marché;
- évaluation, avec l'aide de spécialistes de la juste valeur, du caractère raisonnable des prévisions établies par la direction au sujet des taux de location, des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux anticipés, en prenant en considération les transactions récentes sur le marché et les sondages portant sur le secteur d'activité.

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto (Ontario)
Le 10 février 2026

Allied properties real estate investment trust
Bilans consolidés
Aux 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024
(en milliers de dollars canadiens)

	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	8 443 045 \$	9 448 363 \$
Stocks de propriétés résidentielles	6	—	221 004
Prêts et effets à recevoir	8	97 008	191 045
Autres actifs	9	44 438	36 642
		8 584 491 \$	9 897 054 \$
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	96 609	73 918
Prêts et effets à recevoir	8	248 640	235 532
Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts	10	54 237	137 645
Stocks de propriétés résidentielles	6	222 847	—
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	50 580	259 830
		672 913 \$	706 925 \$
Total de l'actif		9 257 404 \$	10 603 979 \$
Passif			
Passifs non courants			
Dette	11	3 954 747 \$	3 418 246 \$
Obligations locatives	12	24 085	8 384
Autres passifs	13	2 780	52 297
		3 981 612 \$	3 478 927 \$
Passifs courants			
Parts de société en commandite échangeables	16	157 888	202 527
Dette	11	727 016	985 129
Créditeurs et autres passifs	13	373 395	367 731
Obligation locative détenue en vue de la vente	12	1 291	7 021
		1 259 590 \$	1 562 408 \$
Total du passif		5 241 202 \$	5 041 335 \$
Avoir des porteurs de parts	15	4 016 202 \$	5 562 644 \$
Total du passif et de l'avoir des porteurs de parts		9 257 404 \$	10 603 979 \$

Engagements et éventualités (note 26)

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

Michael R. Emory
Fiduciaire

Stephen L. Sender
Fiduciaire

Allied properties real estate investment trust
États consolidés du résultat net et du résultat global
Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars canadiens)

	Notes	Exercices clos les	
		31 décembre 2025	31 décembre 2024
Revenus locatifs	18, 22	592 379 \$	592 040 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	22	(275 415)	(263 566)
Résultat d'exploitation		316 964 \$	328 474 \$
Produits d'intérêts		41 402	45 069
Charges d'intérêts	11f)	(135 453)	(116 467)
	19, 24,		
Frais généraux et administratifs	25c)	(24 666)	(24 333)
Frais de commercialisation des unités de copropriété		(39)	(134)
Amortissement d'autres actifs	9	(1 879)	(1 538)
Coûts de transaction	4	(5 349)	(1 722)
Bénéfice net de la coentreprise	7	—	1 842
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	(1 408 235)	(557 569)
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	16, 25c)	44 639	35 782
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	25e)	(2 996)	(13 675)
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	8, 25d)	(128 000)	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	6	(23 920)	(38 259)
Perte nette et perte globale		(1 327 532) \$	(342 530) \$

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

Allied properties real estate investment trust
États consolidés des capitaux propres
Pour les exercices clos les 31 décembre 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		—	(342 530)	—	(342 530)
Distributions	15	—	(230 321)	—	(230 321)
Surplus d'apport – régime d'options sur parts	17a)	—	—	104	104
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances)	15, 17b)	(1 712)	—	2 024	312
Solde au 31 décembre 2024		4 545 196 \$	977 667 \$	39 781 \$	5 562 644 \$

	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		—	(1 327 532)	—	(1 327 532)
Distributions	15	—	(218 805)	—	(218 805)
Surplus d'apport – régime d'options sur parts	17a)	—	—	5	5
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances)	15, 17b)	(2 044)	—	1 934	(110)
Solde au 31 décembre 2025		4 543 152 \$	(568 670) \$	41 720 \$	4 016 202 \$

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

Allied properties real estate investment trust
Tableaux consolidés des flux de trésorerie
Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars canadiens)

		Exercices clos les	
	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Activités d'exploitation			
Résultat net de l'exercice		(1 327 532) \$	(342 530) \$
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente	5	1 408 235	557 569
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables	16, 25c)	(44 639)	(35 782)
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés	25e)	2 996	13 675
	11, 11b), 11e),		
Paiements liés au règlement d'instruments dérivés	17d)	(4 284)	—
Pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir	8, 25d)	128 000	—
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	6	23 920	38 259
Charges d'intérêts (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif)	11f)	135 453	116 467
Intérêts payés (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif)	5, 6, 12, 16, 20	(113 995)	(110 271)
Produits d'intérêts		(41 402)	(45 069)
Intérêts reçus		13 301	28 615
Bénéfice net de la coentreprise	7	—	(1 842)
Amortissement d'autres actifs	9	1 879	1 538
Amortissement des allocations pour améliorations locatives	5	37 762	36 975
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire	5	(3 409)	(7 410)
Amortissement des primes sur la dette	11f)	—	(231)
Amortissement des coûts de financement nets	11f)	5 386	3 547
Charge au titre de la rémunération fondée sur des parts	17, 25c)	6 529	5 283
Règlement du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts	17c)	(816)	(2 264)
Dépenses liées à l'aménagement de propriétés résidentielles	6	(25 763)	(49 480)
Variation des autres éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	8, 10, 13, 20	53 667	(59 212)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		255 288 \$	147 837 \$
Activités de financement			
Produit découlant d'emprunts hypothécaires	11a)	65 000	393 000
Remboursement d'emprunts hypothécaires	11a)	(11 164)	(49 332)
Produit découlant des débentures non garanties de premier rang (déduction faite des coûts de financement)	11d)	1 294 262	248 742
Remboursement de débentures non garanties de premier rang	11d)	(200 000)	—
Remboursement d'emprunts à terme non garantis	11e)	(550 000)	—
Paiements de capital liés aux obligations locatives	12	(302)	(277)
Distributions versées aux porteurs de parts	15	(230 321)	(291 740)
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances)	15, 17b)	(2 044)	(1 712)
Produit provenant de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	11c)	273 732	465 000
Remboursement de la facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie	11c)	(222 732)	(465 000)
Produit provenant d'emprunts à la construction	11b)	10 844	52 723
Remboursement d'emprunts à la construction	11b)	(449 555)	(250 964)
Coûts de financement	11a), d), e)	(2 129)	(3 963)
Flux de trésorerie (affectés aux) provenant des activités de financement		(24 409) \$	96 477 \$

	Notes	Exercices clos les	
		31 décembre 2025	31 décembre 2024
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	4, 20	—	(50 338)
Entrées d'immeubles de placement (y compris les intérêts inscrits à l'actif)	5, 11f)	(187 090)	(272 955)
Produit net de la cession d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	4	132 755	144 366
Distributions nettes liées aux participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	—	10 708
Prêts à des tiers	8a), 20	(43 056)	(105 032)
Prêt à une coentreprise remboursé	7	—	14 981
Produit découlant de prêts	8a)	985	—
Effets à recevoir remboursés (avancés)	8b)	551	(1 929)
Avances au titre d'un effet à recevoir d'un porteur de parts de société en commandite échangeables	11f), 16	(21 256)	(26 925)
Entrées de matériel et d'autres actifs	9	(815)	(958)
Commissions de location	5	(23 295)	(20 136)
Allocations pour améliorations locatives	5	(66 967)	(73 247)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(208 188) \$	(381 465) \$
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		22 691	(137 151)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		73 918	211 069
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		96 609 \$	73 918 \$

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

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

Allied properties real estate investment trust

Notes annexes

Pour les exercices clos les 31 décembre 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

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés d'Allied pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 sont préparés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (les « Normes IFRS de comptabilité »). À moins d'indication contraire, les méthodes présentées ci-dessous ont été appliquées de manière systématique à tous les exercices présentés.

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

La publication des états financiers consolidés des exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 a été approuvée et autorisée par le conseil des fiduciaires (le « Conseil ») le 10 février 2026.

b) Mode de présentation

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

- les immeubles de placement décrits à la note 2d) et à la note 5;
- les immeubles de placement détenus en vue de la vente et l'obligation locative détenue en vue de la vente décrits à la note 2s);
- les parts de société en commandite échangeables, qui sont échangeables contre des parts au gré du porteur, décrites à la note 16;
- les swaps de taux d'intérêt décrits à la note 2i);
- le swap sur rendement total décrit à la note 2i);
- le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts décrit à la note 17c).

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

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

c) Base de consolidation

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

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

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

d) Immeubles de placement

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

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

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

Au moment de la cession d'un immeuble, Allied comptabilise toutes les charges directement attribuables non remboursables à titre de charge dans les états consolidés du résultat et du résultat global. Les charges directement attribuables comprennent les coûts de transaction comme les coûts de vérification diligente, les frais d'évaluation, les charges environnementales, les frais juridiques et les frais de courtage.

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

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

L'évaluateur professionnel indépendant engagé par Allied utilise principalement la méthode des flux de trésorerie actualisés pour déterminer la juste valeur selon laquelle les produits et les charges sont projetés sur la durée prévue de l'investissement plus une valeur finale actualisée à l'aide d'un taux d'actualisation acceptable. Les autres méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur comprennent la méthode de comparaison des ventes et la méthode de la capitalisation directe. Se reporter à la note 5 pour obtenir de plus amples renseignements. Les évaluations des immeubles de placement sont plus sensibles aux variations des taux actualisés et des taux capitalisés.

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

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

e) Partenariats

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

Entreprise commune

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

Coentreprise

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

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

f) Comptabilisation des produits

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

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

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

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

g) Coûts d'emprunt

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

h) Autres actifs

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

En ce qui a trait aux actifs amortis, Allied comptabilise la charge d'amortissement selon la méthode linéaire sur la durée de vie utile estimée des actifs, qui, règle générale, est de trois à sept ans pour le matériel informatique et de bureau et varie en fonction de l'immeuble pour les biens occupés par leur propriétaire. Les valeurs résiduelles et les durées de vie utile des actifs sont examinées annuellement ou dès qu'il existe une divergence entre nos attentes et les estimations précédentes, puis ajustées s'il y a lieu.

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

i) Instruments financiers

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

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

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

Actif/Passif	Classement/Évaluation
Prêts et effets à recevoir	Coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Débiteurs	Coût amorti
Parts de société en commandite échangeables	Juste valeur
Dette	Coût amorti
Créditeurs et autres passifs	Coût amorti
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts	Juste valeur
Swaps de taux d'intérêt	Juste valeur
Swap sur rendement total	Juste valeur

Tous les dérivés, y compris les dérivés incorporés, sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net et sont comptabilisés à leur juste valeur dans les bilans consolidés.

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

Actifs financiers

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers sont initialement comptabilisés à leur juste valeur. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs financiers, mis à part les actifs comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés comme faisant partie intégrante de la valeur comptable de l'actif visé à la date de l'opération et amortis sur la durée prévue de l'instrument financier à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés immédiatement dans le résultat net. Les actifs financiers sont décomptabilisés à la date à laquelle les droits contractuels sur les flux de trésorerie arrivent à expiration, ou lorsque l'actif est transféré.

Dépréciation des actifs financiers

Allied évalue sur une base continue si un actif financier évalué au coût amorti s'est déprécié selon un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues.

Pour les créances clients exigibles auprès des utilisateurs qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 »), Allied applique la méthode simplifiée autorisée par IFRS 9, qui exige que les pertes prévues sur la durée de vie soient comptabilisées à la comptabilisation initiale des créances. Pour évaluer les pertes de crédit attendues au titre de ses créances clients, Allied établit une matrice des provisions qui applique des facteurs de perte aux paiements contractuels en fonction des catégories de classement chronologique et qui tient compte de facteurs de nature prospective propres à l'utilisateur, de l'historique des pertes de crédit et de l'environnement économique, s'il y a lieu. Les augmentations ou les diminutions des pertes de crédit attendues à l'égard des créances clients exigibles auprès des utilisateurs sont comptabilisées dans les frais d'exploitation liés aux immeubles dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

En ce qui concerne les prêts et effets à recevoir, Allied applique, comme l'exige IFRS 9, un modèle fondé sur les pertes de crédit attendues qui tient compte de l'espérance de la valeur actualisée de toutes les insuffisances de flux de trésorerie : i) sur les 12 mois suivants, si le risque de crédit n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale, ou ii) sur la durée de vie attendue, si le risque de crédit a augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. Les insuffisances de flux de trésorerie sont la différence entre les flux de trésorerie qui sont dus à Allied et les flux de trésorerie qu'Allied s'attend à recevoir. Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de façon importante, il faut exercer un jugement important dont l'issue est inconnue. Pour évaluer le risque de crédit, Allied tient compte de différents facteurs qui varient selon la nature des prêts et effets à recevoir. Ces jugements tiennent compte des changements de circonstances, qui pourraient entraîner des écarts significatifs entre les évaluations actuelles et futures du risque de crédit, et ainsi se traduire par une augmentation ou une diminution des pertes de crédit attendues. Les pertes de crédit attendues reflètent un montant objectif et fondé sur des pondérations probabilistes qui tient compte de multiples scénarios basés sur les informations raisonnables et justifiables disponibles à la date de clôture sans devoir engager des coûts ou efforts excessifs. Allied tient compte des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir. Les augmentations ou diminutions des pertes de crédit attendues sur les prêts et effets à recevoir sont comptabilisées dans les pertes de crédit attendues ou la reprise de pertes de crédit attendues, respectivement, dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Allied considère qu'un actif financier est déprécié lorsqu'elle a déterminé qu'il existe une indication objective d'une détérioration de la qualité du crédit de l'emprunteur ou de la garantie ou du titre sous-jacent faisant en sorte qu'Allied n'a plus l'assurance raisonnable qu'elle pourra recouvrer l'actif financier à la date prévue. Lorsqu'un actif financier est classé comme étant déprécié, sa valeur comptable est réduite à sa valeur nette de réalisation estimée au moyen d'un ajustement des pertes de crédit attendues. Les variations de la valeur nette de réalisation estimée qui surviennent après la perte de valeur initiale sont également ajustées par l'intermédiaire des pertes de crédit attendues. Les créances clients exigibles auprès des utilisateurs, les prêts et les effets à recevoir sont radiés lorsqu'il n'y a aucune perspective réaliste de recouvrement futur et que tous les biens affectés en garantie ont été réalisés.

Les actifs financiers d'Allied évalués au coût amorti sont présentés déduction faite des pertes de crédit attendues dans les bilans consolidés.

Passifs financiers

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

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

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

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

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

Allied évalue ses parts de société en commandite échangeables à la juste valeur par le biais du résultat net (note 21).

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

j) Capitaux propres

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

k) Parts

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

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

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

l) Parts de société en commandite échangeables

Les parts de société en commandite échangeables peuvent être échangées contre des parts, à raison de une pour une, au gré du porteur. Les parts de société en commandite échangeables donnent droit à des distributions de la société en commandite d'un montant égal aux distributions déclarées par Allied sur les parts. Les parts de société en commandite échangeables permettent au porteur de tirer parti des avantages économiques d'Allied et d'une exposition au rendement sous-jacent de celle-ci et, par conséquent, à la variabilité des distributions d'Allied, de façon indirecte, tandis que les porteurs de parts d'Allied tirent parti des avantages économiques d'Allied et de l'exposition à celle-ci de façon directe par l'intermédiaire de la participation directe dans Allied.

Les parts de société en commandite échangeables sont classées dans les passifs financiers dans les bilans consolidés, puisqu'elles peuvent être échangées contre des parts, qui sont des instruments remboursables au gré du porteur. À la fin de chaque période, les parts de société en commandite échangeables sont évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur des parts de société en commandite échangeables est déterminée en fonction du cours du marché des parts, puisque les parts de société en commandite échangeables peuvent être échangées contre des parts au gré du porteur.

Les distributions à verser aux porteurs des parts de société en commandite échangeables sont incluses au poste Créiteurs et autres passifs lorsqu'elles ont été approuvées et déclarées avant la date de clôture mais n'ont pas encore été versées. Les distributions versées sur les parts de société en commandite échangeables sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

m) Avantages du personnel à court terme

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

n) Régimes de rémunération fondée sur des parts

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

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des paiements fondés sur des parts réglés en instruments de capitaux propres est passée en charges selon la méthode linéaire dans la période au cours de laquelle le salarié obtient le droit inconditionnel de recevoir des instruments de capitaux propres, en fonction de l'estimation d'Allied que les droits liés aux instruments de capitaux propres seront éventuellement acquis. À la fin de chaque période de présentation de l'information financière, Allied révisé ses estimations sur le nombre d'instruments de capitaux propres pour lesquels elle prévoit que les droits seront acquis. Allied utilise le modèle de Black et Scholes pour procéder à l'évaluation des options sur parts sans critères de rendement. Se reporter à la note 17 pour connaître les hypothèses utilisées.

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

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

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

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

p) Provisions

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

q) Stocks de propriétés résidentielles

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

Les coûts liés aux stocks de propriétés résidentielles comprennent tous les coûts qui sont directement attribuables à l'achèvement des projets en vue de la vente, notamment les coûts d'emprunt. Les coûts d'emprunt liés aux stocks de propriétés résidentielles sont comptabilisés en vertu d'IAS 23 *Coûts d'emprunt*.

r) Contrats de location

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

Type de contrat de location	Classement comme actif au titre du droit d'utilisation	Classement comme obligation locative
Bail foncier	Immeubles de placement	Obligation locative
Contrat de location de bureaux administratifs	Autres actifs	Obligation locative
Autres	Autres actifs	Obligation locative

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

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

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

Les actifs et passifs non courants et les groupes d'actifs et de passifs qui comprennent des groupes destinés à être cédés sont présentés à titre d'actifs détenus en vue de la vente et de passifs détenus en vue de la vente dans les bilans consolidés si l'actif ou le groupe destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et que la vente est hautement probable. Une vente est hautement probable si la direction s'est engagée à l'égard d'un plan de vente de l'actif, si l'actif non courant ou le groupe destiné à être cédé est activement commercialisé en vue de la vente à un prix qui est raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle, s'il est attendu que la vente sera conclue dans l'année suivant le classement et s'il est improbable que des changements importants soient apportés au plan ou que celui-ci soit retiré. Les actifs non courants et les groupes destinés à être cédés détenus en vue de la vente qui ne sont pas des immeubles de placement sont comptabilisés au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente dans les bilans consolidés. Autrement, les actifs non courants et les groupes destinés à être cédés détenus en vue de la vente sont comptabilisés à la juste valeur. Tout profit ou perte découlant d'un changement de la base d'évaluation à la suite d'un reclassement est comptabilisé en résultat net au moment du reclassement. Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont comptabilisés à la juste valeur, mesurée conformément à IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*.

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

t) Normes comptables 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.

3. Hypothèses et estimations comptables importantes

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

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

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

Immeubles de placement

Jugements émis dans le cadre des méthodes comptables utilisées – Le jugement est appliqué pour déterminer si certains coûts sont des ajouts à la valeur comptable des immeubles de placement. En ce qui concerne les intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles, le jugement est exercé pour déterminer si les activités d'aménagement ont commencé ainsi que le moment de l'inscription à l'actif des coûts d'emprunt et pour quel montant, et pour identifier le point d'achèvement substantiel de l'immeuble en voie d'aménagement. Allied applique également du jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Allied a déterminé, au moyen de l'analyse appropriée, que tous les immeubles qu'elle a acquis à ce jour sont des acquisitions d'actifs.

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

Stocks de propriétés résidentielles

Principales sources d'estimation – La valeur comptable des stocks de propriétés résidentielles et l'évaluation de la dépréciation des stocks de propriétés résidentielles sont déterminées en calculant le produit brut estimé de la vente diminué des coûts estimés pour réaliser la vente. Se reporter à la note 6 pour en savoir davantage.

Partenariats

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

Impôt sur le résultat

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

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

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

Prêts et effets à recevoir

Principales sources des estimations – La valeur comptable des prêts et effets à recevoir comprend l'évaluation des pertes de crédit attendues sur les prêts et les effets à recevoir, qui sont calculées en fonction de montants fondés sur des pondérations probabilistes qui tiennent compte de multiples scénarios. Les pertes de crédit attendues reposent également sur des hypothèses relatives à la valeur actualisée prévue des insuffisances de flux de trésorerie futures, et un jugement est exercé pour déterminer si le risque de crédit lié aux prêts et aux effets à recevoir a augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale. Se référer à la note 8 pour obtenir de plus amples renseignements.

4. Acquisitions et cessions

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a conclu l'acquisition 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 supplémentaire 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 \$	

1. 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 %.

2. Le 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.

3. Le Calgary House était auparavant connu comme étant la composante résidentielle de TELUS Sky. Avant le 19 décembre 2024, la participation de un tiers d'Allied dans le partenariat TELUS Sky était comptabilisée à titre de participation dans une coentreprise par l'intermédiaire d'un placement mis en équivalence. La valeur totale des immeubles de placement de 78 390 \$ se compose d'un montant de 51 567 \$, qui représente la participation existante de un tiers d'Allied, et d'un montant de 26 823 \$, qui correspond à la participation additionnelle de un sixième (environ 16,7 %) acquise.

Le 1^{er} avril 2024, le prix d'achat de 605 907 \$, incluant les coûts d'acquisition, pour le 400 West Georgia et le 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 l'exercice clos le 31 décembre 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, rue Saint-Laurent, Montréal	30 septembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	13 000
342 Water, Vancouver	10 novembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	10 700
3510, rue Saint-Laurent, Montréal	19 novembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	23 000
3530-3540, rue Saint-Laurent, Montréal	19 novembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	10 000
3575, rue Saint-Laurent, Montréal	11 décembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	30 000
252-264 Adelaide Street E, Toronto ¹	15 décembre 2025	Locaux pour bureaux, commerce de détail	11 600
365 Railway, Vancouver	30 décembre 2025	Locaux pour bureaux	8 025
Produit brut total			139 575 \$
Ajustements nets du fonds de roulement			(1 471)
Coûts de la vente			(5 349)
Contrepartie en trésorerie reçue, montant net			132 755 \$

1. Comprend la cession d'un stationnement auxiliaire.

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 quatrième trimestre de 2025, Allied a conclu des ententes visant la vente de quatre de ses immeubles de placement détenus en vue de la vente. Le 2 février 2026, Allied a conclu la cession de trois de ces immeubles de placement détenus en vue de la vente, soit le 183 Bathurst à Toronto, pour un prix de vente de 11 000 \$, le 489 Queen E à Toronto, pour un prix de vente de 10 000 \$ et le 70 Richmond E

à Toronto, pour un prix de vente de 8 000 \$. La vente du 400, rue Atlantic à Montréal devrait être conclue le 18 février 2026, pour un prix de vente de 17 000 \$.

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

Immeuble	Date de cession	Type d'immeuble	Produit brut
85 Saint-Paul O., Montréal	26 août 2024	Locaux pour bureaux	16 250 \$
480 Saint-Laurent, Montréal	26 août 2024	Locaux pour bureaux, commerce de détail	16 250
4446 Saint-Laurent, Montréal	26 septembre 2024	Locaux pour bureaux, commerce de détail	18 750
College & Manning – 547-549 College, Toronto	29 novembre 2024	Habitation, commerce de détail	24 000
The Chambers – 40 Elgin & 46 Elgin, Ottawa	18 décembre 2024	Locaux pour bureaux, commerce de détail	86 511
810 Saint-Antoine, Montréal ¹	19 décembre 2024	Locaux pour bureaux	41 895
Produit brut total			203 656 \$
Ajustements nets du fonds de roulement ¹			(7 207)
Transfert d'hypothèque (note 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 les pertes de valeur dans les états financiers consolidés.

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 placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

	Exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice	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	64 447	2 520	66 967	30 879	42 368	73 247
Commissions de location	19 251	4 044	23 295	13 024	7 112	20 136
Dépenses d'investissement	60 429	126 661	187 090	73 359	199 596	272 955
Cessions	(139 575)	—	(139 575)	(203 656)	—	(203 656)
Transferts provenant d'immeubles en voie d'aménagement	461 217	(461 217)	—	592 006	(592 006)	—
Transferts vers les immeubles en voie d'aménagement	(58 218)	58 218	—	(123 000)	123 000	—
Transferts (vers les) provenant des autres actifs	(349)	—	(349)	758	—	758
Amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire et des allocations pour améliorations locatives	(34 075)	(278)	(34 353)	(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	(1 196 367)	(211 868)	(1 408 235)	(405 550)	(152 019)	(557 569)
Solde à la fin de l'exercice	8 038 214 \$	455 411 \$	8 493 625 \$	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$
Immeubles de placement	7 987 634 \$	455 411 \$	8 443 045 \$	8 601 624 \$	846 739 \$	9 448 363 \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	50 580	—	50 580	259 830	—	259 830
	8 038 214 \$	455 411 \$	8 493 625 \$	8 861 454 \$	846 739 \$	9 708 193 \$

- 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).

Au 31 décembre 2025, Allied détenait cinq immeubles classés comme immeubles de placement détenus en vue de la vente totalisant 50 580 \$. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a inscrit à l'actif un montant de 52 123 \$ (31 décembre 2024 – 58 582 \$) 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 172 090 \$ (31 décembre 2024 – 213 820 \$), montant qui comprend un droit de tenure à bail prépayé. Les échéances des contrats de location vont de 18,8 ans à 76,5 ans (31 décembre 2024 – 19,8 ans à 77,5 ans).

Méthode d'évaluation

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

- i) Méthode des flux de trésorerie actualisés – Selon cette approche, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels prévus, généralement sur une période d'au moins dix ans, en incluant la valeur finale des immeubles fondée sur un taux de capitalisation appliqué au bénéfice d'exploitation net estimatif, une mesure non conforme aux PCGR, dans la dernière année.
- ii) Méthode des ventes comparables – Cette approche compare des caractéristiques d'un immeuble avec celles d'immeubles comparables qui ont récemment été vendus. Le processus utilise l'une des nombreuses techniques pour ajuster le prix des opérations comparables selon la présence, l'absence, ou le degré de caractéristiques qui influent sur la valeur. Ces caractéristiques comprennent les coûts de construction engagés pour un immeuble en voie d'aménagement.
- iii) Méthode de la capitalisation directe – Selon cette approche, les taux de capitalisation sont appliqués au bénéfice d'exploitation net stabilisé estimatif des immeubles. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé estimatif est fondé sur les revenus locatifs projetés et les frais d'exploitation liés aux immeubles, ainsi que sur des données externes telles que les loyers du marché actuels pour des immeubles semblables, et il est ajusté en fonction des estimations des pertes liées à la superficie inoccupée et des réserves en capital.

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

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

Données d'entrée importantes

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

baisse de la juste valeur. La liste ci-dessous présente les taux utilisés dans le cadre du processus de modélisation pour les évaluations des immeubles de placement et les immeubles de placement détenus en vue de la vente.

	Moyenne pondérée	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Taux d'actualisation	6,54 %	6,09 %
Taux de capitalisation final	5,71 %	5,27 %
Taux de capitalisation global	5,33 %	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 ou 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	332 072 \$	163 865 \$	(159 649) \$	(315 205) \$

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	469 400 \$	223 460 \$	(203 976) \$	(390 949) \$

6. Stocks de propriétés résidentielles

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Courants ¹	222 847 \$	— \$
Non courants	—	221 004
	222 847 \$	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.

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Solde au début de l'exercice	221 004 \$	209 783 \$
Dépenses liées à l'aménagement	25 763	49 480
Perte de valeur	(23 920)	(38 259)
Solde à la fin de l'exercice	222 847 \$	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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a inscrit à l'actif des stocks de propriétés résidentielles admissibles des coûts d'emprunt de 9 210 \$ (31 décembre 2024 – 9 858 \$).

La valeur comptable des stocks de propriétés résidentielles est calculée comme le produit brut estimatif moins les coûts estimatifs liés à l'achèvement. La perte de valeur de 23 920 \$ enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (31 décembre 2024 – 38 259 \$) reflète la baisse du produit brut estimatif et la hausse des coûts estimatifs liés à l'achèvement des travaux découlant essentiellement des coûts de possession 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.

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits	— \$	23 148 \$
Charges	—	(15 717)
Produits d'intérêts	—	120
Amortissement des autres actifs	—	(612)
Coûts de transaction	—	(240)
Perte liée à la juste valeur	—	(1 173)
Bénéfice net et bénéfice global du partenariat TELUS Sky, selon une quote-part de 100 %	— \$	5 526 \$
Bénéfice net et bénéfice global du partenariat TELUS Sky, selon la quote-part d'Allied	— \$	1 842 \$

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

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 commerciaux 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 :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Prêts à recevoir a)	473 646 \$	412 317 \$
Effets à recevoir et autres débiteurs b)	2	14 260
	473 648 \$	426 577 \$
Pertes de crédit attendues au titre des prêts et effets à recevoir	(128 000)	—
Prêts et effets à recevoir	345 648 \$	426 577 \$
Non en souffrance	248 640 \$	235 532 \$
En souffrance	97 008	191 045
	345 648 \$	426 577 \$

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

	Date d'échéance	31 décembre 2025	31 décembre 2024
KING Toronto ¹	31 mars 2027	216 080 \$	181 123 \$
Breithaupt Phase III ²	s.o.	8 928	9 913
150 West Georgia	31 décembre 2026	248 638	221 281
		473 646	412 317
Pertes de crédit attendues au titre des prêts à recevoir		(128 000)	—
Total des prêts à recevoir		345 646 \$	412 317 \$

1. La facilité arrive à échéance au 31 mars 2027 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 « première facilité 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 première facilité 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 première 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 modifié afin d'ajouter une facilité de crédit d'un montant en capital total ne dépassant pas 40 000 \$, plus les intérêts, et 35 000 \$, plus les intérêts, respectivement (la « deuxième facilité de KING Toronto »). Les intérêts sur la deuxième facilité de crédit 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). Au cours du quatrième trimestre de 2025, le prêt a été de nouveau modifié afin d'ajouter une facilité de crédit additionnelle (la « troisième facilité de KING Toronto ») d'un montant en capital ne dépassant pas 23 000 \$, plus les intérêts, arrivant à échéance le 31 mars 2027. Les intérêts sur la deuxième facilité de crédit de KING Toronto et la troisième facilité de KING Toronto s'accumulent au taux préférentiel majoré de 8,00 % par an. Au cours du quatrième trimestre de 2025, la date d'échéance de la première facilité de KING Toronto et de la deuxième facilité de KING Toronto a été reportée du 31 décembre 2026 au 31 mars 2027.

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 l'hypothèque de premier rang). 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. Au cours du quatrième trimestre de 2025, la facilité a été augmentée de 27 000 \$ pour passer à un montant en capital ne dépassant pas 212 000 \$, plus les intérêts, et la date d'échéance a été reportée du 9 décembre 2025 au 31 décembre 2026.

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 évalue les pertes de crédit attendues prêt par prêt. Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2025, le risque de crédit d'une tranche des prêts à recevoir a augmenté considérablement depuis la comptabilisation initiale. Par conséquent, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues correspondant au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie relativement aux prêts à recevoir. Les pertes de crédit attendues sont une estimation, établie par pondération probabiliste, de la valeur actualisée attendue des insuffisances de flux de trésorerie. Les insuffisances de flux de trésorerie sont la différence entre les flux de trésorerie qui sont dus à Allied (y compris les produits d'intérêts futurs jusqu'à ce que chaque prêt arrive à échéance) et les flux de trésorerie qu'Allied s'attend à recevoir. L'évaluation d'Allied tenait compte de la situation financière de l'emprunteur, de l'état des garanties d'entreprises, de l'état d'avancement des travaux et des contrats de location des projets d'aménagement, de l'état des remboursements de capital et d'intérêts

et de la valeur sous-jacente des garanties ou des sûretés de l'emprunteur. À la suite de l'évaluation fondée sur les facteurs susmentionnés, Allied a comptabilisé des pertes de crédit attendues au titre des prêts à recevoir de 128 000 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (31 décembre 2024 – néant).

- b) Au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, 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 :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Matériel et autres actifs ¹	13 493 \$	3 885 \$
Immobilisations corporelles ²	19 390	19 441
Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt	11 555	13 316
	44 438 \$	36 642 \$
Courants	— \$	— \$
Non courants	44 438	36 642
	44 438 \$	36 642 \$

1. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé un amortissement de matériel et d'autres actifs de 1 478 \$ (31 décembre 2024 – 1 138 \$).
2. Les immobilisations corporelles se rapportent aux biens occupés par leur propriétaire. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé un amortissement de biens occupés par leur propriétaire de 401 \$ (31 décembre 2024 – 400 \$).

10. Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Créances clients exigibles auprès des utilisateurs – déduction faite de la correction de valeur a)	14 807 \$	16 111 \$
Autres créances exigibles auprès des utilisateurs b)	10 516	9 472
Débiteurs divers c)	15 895	19 060
Frais payés d'avance et dépôts d)	13 019	93 002
	54 237 \$	137 645 \$

a) Créances clients exigibles auprès des utilisateurs

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

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

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

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, début de l'exercice	11 569 \$	11 722 \$
Charge supplémentaire comptabilisée au cours de l'exercice	3 342	3 254
Reprise de charges précédentes	(1 682)	(1 630)
Créances radiées au cours de l'exercice	(1 910)	(1 777)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues, fin de l'exercice	11 319 \$	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) et des produits d'intérêts à recevoir de parties externes. Au 31 décembre 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.

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires a)	491 101 \$	437 536 \$
Emprunts à la construction b)	99 900	473 866
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable non garantie c)	51 000	—
Déventures non garanties de premier rang d)	3 939 944	2 842 388
Emprunts à terme non garantis e)	99 818	649 585
	4 681 763 \$	4 403 375 \$
Non en souffrance	727 016 \$	985 129 \$
En souffrance	3 954 747	3 418 246
	4 681 763 \$	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 11f).

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 31 décembre 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 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. La durée moyenne pondérée des emprunts hypothécaires est de 3,5 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 31 décembre 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	31 décembre 2025	31 décembre 2024
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	31 342 \$	463 989 \$	495 331 \$	441 495 \$
Coûts de financement nets			(4 230)	(3 959)
			491 101 \$	437 536 \$

b) Emprunts à la construction

Au 31 décembre 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	31 décembre 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 % 223 668	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. 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 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 223 668 \$ 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 31 décembre 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 :

31 décembre 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) \$	(9 253) \$	739 747 \$

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 31 décembre 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	31 décembre 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				(10 056)	(7 612)
				3 939 944 \$	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 « débetures 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 (note 11e).

Le 7 avril 2025, Allied a conclu un swap visant à échanger le taux variable des débetures 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 débetures non garanties de premier rang, série N, portant intérêt au taux de 4,667 %, d'un montant de 450 000 \$ (les « débetures 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 débetures de série N faisaient partie de la quatrième émission d'obligations vertes d'Allied. Le produit des débetures 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 31 décembre 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	31 décembre 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				(182)	(415)
				99 818 \$	649 585 \$

1. Le taux d'intérêt fixe tout compris de cette dette visée par un swap était de 3,496 % au 31 décembre 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 31 décembre 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 :

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Intérêts sur la dette :		
Emprunts hypothécaires	22 956 \$	4 864 \$
Emprunts à la construction à payer	9 406	32 853
Facilité non garantie	6 009	13 127
Déventures non garanties	118 860	78 300
Emprunts à terme non garantis	12 602	28 175
Intérêts sur les obligations locatives	1 373	3 016
Amortissement — primes sur la dette	—	(231)
Amortissement — coûts de financement nets	4 652	3 046
Distributions sur les parts de société en commandite échangeables ¹	20 194	21 256
	196 052 \$	184 406 \$
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles et stocks de propriétés résidentielles	(61 333)	(68 440)
Charges d'intérêts excluant les frais de remboursement anticipé du financement	134 719 \$	115 966 \$
Frais de remboursement anticipé du financement ²	734	501
Charges d'intérêts	135 453 \$	116 467 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 (31 décembre 2024 – 501 \$ au titre de l'amortissement accéléré des coûts de financement différés relativement à la cession d'un immeuble).

Les coûts d'emprunt ont été inscrits à l'actif pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans les immeubles de placement admissibles et les stocks de propriétés résidentielles à un taux effectif moyen pondéré de 3,65 % par an (31 décembre 2024 – 3,39 %), 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 déventures non garanties et les emprunts à terme non garantis d'Allied au 31 décembre 2025.

	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite	Total
Emprunts hypothécaires – remboursements de capital	6 673 \$	6 040 \$	6 132 \$	6 139 \$	6 358 \$	— \$	31 342 \$
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
Déventures non garanties	600 000	700 000	550 000	750 000	400 000	950 000	3 950 000
Emprunts à terme non garantis	—	—	100 000	—	—	—	100 000
Total	727 016 \$	756 040 \$	786 589 \$	847 637 \$	628 949 \$	950 000 \$	4 696 231 \$

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.

	2026	2027 – 2030	Par la suite	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Paiements de loyers minimaux futurs	2 015 \$	7 607 \$	76 061 \$	85 683 \$	67 854 \$
Moins : montant représentant les paiements d'intérêts	(1 447)	(5 511)	(53 349)	(60 307)	(52 449)
Valeur actualisée des paiements de loyers	568 \$	2 096 \$	22 712 \$	25 376 \$	15 405 \$
Non en souffrance ¹				1 291 \$	7 021 \$
En souffrance				24 085	8 384
				25 376 \$	15 405 \$

1. Obligation locative détenue 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 consolidés du résultat net et du résultat global lorsque les critères sont remplis. Les contrats de location prévoient des dispositions concernant les options de renouvellement, les options d'achat, les clauses d'indexation, les emprunts additionnels et d'autres clauses de location. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a effectué des paiements de loyers minimaux de 1 654 \$ (31 décembre 2024 – 3 333 \$).

13. Crédoiteurs et autres passifs

Les crédoiteurs et autres passifs s'établissent comme suit :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs et autres passifs	188 610 \$	225 907 \$
Loyers payés d'avance	80 463	90 842
Intérêts courus à payer sur les débetures non garanties	42 569	26 885
Distributions à payer sur les parts (note 15)	7 677	19 193
Distributions à payer sur les parts de société en commandite échangeables (note 16)	709	1 771
Dépôts résidentiels ¹	49 478	49 478
Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt	757	3 124
Passifs dérivés sur swaps sur rendement total (note 17d)	2 524	305
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (note 17c)	3 388	2 523
	376 175 \$	420 028 \$
Non en souffrance	373 395 \$	367 731 \$
En souffrance ²	2 780	52 297
	376 175 \$	420 028 \$

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

2. Au 31 décembre 2025, les passifs non courants se composaient de dépôts résidentiels d'un total de néant, de passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts d'un total de 2 023 \$ et de passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt d'un total de 757 \$ (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.

		31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Classement/ évaluation	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers :					
Prêts et effets à recevoir (note 8)	Coût amorti	345 648 \$	345 648 \$	426 577 \$	424 478 \$
Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 9)	Juste valeur par le biais du résultat net	11 555	11 555	13 316	13 316
Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts (note 10)	Coût amorti	54 237	54 237	137 645	137 645
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 20)	Coût amorti	96 609	96 609	73 918	73 918
Passifs financiers :					
Dette (note 11)					
Emprunts hypothécaires	Coût amorti	491 101 \$	506 713 \$	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	—	—
Débiteures non garanties	Coût amorti	3 939 944	3 898 198	2 842 388	2 680 733
Emprunts à terme non garantis	Coût amorti	99 818	98 558	649 585	648 735
Créditeurs et autres passifs (note 13)	Coût amorti	369 506	369 506	414 076	414 076
Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 13)	Juste valeur par le biais du résultat net	757	757	3 124	3 124
Passifs dérivés sur swaps sur rendement total (notes 13 et 17d)	Juste valeur par le biais du résultat net	2 524	2 524	305	305
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (notes 13 et 17c)	Juste valeur par le biais du résultat net	3 388	3 388	2 523	2 523
Parts de société en commandite échangeables (note 16)	Juste valeur par le biais du résultat net	157 888	157 888	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 après la première comptabilisation. La hiérarchie des justes valeurs reflète l'importance des données d'entrée utilisées pour la détermination des justes valeurs.

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

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

	31 décembre 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)	— \$	345 648 \$	— \$	— \$	424 478 \$	— \$
Actifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 9)	—	11 555	—	—	13 316	—
Débiteurs, frais payés d'avance et dépôts (note 10)	—	54 237	—	—	137 645	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 20)	96 609	—	—	73 918	—	—
Passifs financiers :						
Dette (note 11)						
Emprunts hypothécaires	— \$	506 713 \$	— \$	— \$	444 948 \$	— \$
Emprunts à la construction	—	99 900	—	—	473 866	—
Facilité non garantie	—	51 000	—	—	—	—
Déventures non garanties	—	3 898 198	—	—	2 680 733	—
Emprunts à terme non garantis	—	98 558	—	—	648 735	—
Créditeurs et autres passifs (note 13)	—	369 506	—	—	414 076	—
Passifs dérivés au titre des swaps de taux d'intérêt (note 13)	—	757	—	—	3 124	—
Passifs dérivés sur swaps sur rendement total (notes 13 et 17d)	—	2 524	—	—	305	—
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (notes 13 et 17c)	—	3 388	—	—	2 523	—
Parts de société en commandite échangeables (note 16)	—	157 888	—	—	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 les exercices clos le 31 décembre 2025 et 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 17b)	—	(1 712)
Solde au 31 décembre 2024	127 955 983	4 545 196 \$
Régime de parts restreintes (déduction faite des déchéances) (note 17b)	—	(2 044)
Solde au 31 décembre 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 janvier 2026, Allied a déclaré une distribution pour le mois de janvier 2026 de 0,06 \$ par part, ce qui représente 0,72 \$ par part sur une base annualisée, aux porteurs de parts inscrits aux registres le 30 janvier 2026.

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 les exercices clos le 31 décembre 2025 et 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 \$
Profit lié à la juste valeur des parts de société en commandite échangeables	—	(44 639)
Solde au 31 décembre 2025	11 809 145	157 888 \$

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 31 décembre 2025 se sont chiffrées à 20 194 \$, montant que Choice Properties a choisi de recevoir en totalité sous forme de prêt au lieu de distributions. Un effet à recevoir de 21 256 \$ de Choice Properties était en cours au 31 décembre 2025, et la totalité de ce montant était liée à des avances de fonds consenties au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 2026, une tranche de 21 256 \$ de l'effet à recevoir de Choice Properties au 31 décembre 2025 a été réglée pour un montant net par rapport aux distributions à payer à Choice Properties.

Le 15 janvier 2026, la société en commandite a déclaré une distribution de 0,06 \$ par part de société en commandite échangeable pour le mois de janvier 2026, ce qui représentait un montant de 0,72 \$ par part de société en commandite échangeable sur une base annualisée pour les porteurs de parts de société en commandite échangeables au 30 janvier 2026, 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 précédant 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'expiration	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

Exercices clos les				
31 décembre 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 l'exercice				
31,56 \$ – 54,59 \$	3,14		31,56 \$ – 54,59 \$	4,14

Exercices clos les				
31 décembre 2025			31 décembre 2024	
Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré		Nombre de parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	1 712 971	42,01 \$	1 712 971	42,01 \$
Frappées de déchéance	(2 273)	31,56 \$	—	— \$
Solde à la fin de l'exercice	1 710 698	42,02 \$	1 712 971	42,01 \$
Parts pouvant être exercées à la fin de l'exercice				
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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 5 \$ (31 décembre 2024 – 104 \$) 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.

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Parts restreintes au début de l'exercice	310 435	294 254
Attribuées	119 078	98 183
Remises	(33 385)	(82 002)
Parts restreintes à la fin de l'exercice	396 128	310 435

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 1 934 \$ (31 décembre 2024 – 2 024 \$) 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.

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Parts de fiducie en vertu du régime au début de l'exercice	537 714	371 277
Attribuées	342 431	252 773
Réglées	(48 566)	(113 861)
Frappées de déchéance	(46 102)	(35 587)
Équivalents de distributions	86 915	63 112
Parts de fiducie en vertu du régime à la fin de l'exercice	872 392	537 714

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 1 691 \$ (31 décembre 2024 – 2 850 \$), ce qui comprend l'ajustement à la valeur de marché, dans les frais généraux et administratifs. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les droits de 48 566 parts de fiducie en vertu du régime (31 décembre 2024 – 113 861 parts de fiducie en vertu du régime) ont été acquis et réglés en trésorerie, ce qui a donné lieu à une diminution de 816 \$ (31 décembre 2024 – 2 264 \$) 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. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé une charge au titre de la rémunération fondée sur des parts de 2 109 \$ (31 décembre 2024 – 44 \$), 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 :

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Loyers de base ¹	280 929 \$	283 341 \$
Économies d'impôt et recouvrements d'assurance	108 774	112 739
Produits divers ²	34 267	33 069
Recouvrement au titre des frais d'exploitation	168 409	162 891
Total des revenus locatifs	592 379 \$	592 040 \$

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 :

	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite	Total
Revenus locatifs minimaux futurs	301 342 \$	289 818 \$	265 542 \$	243 714 \$	204 406 \$	789 544 \$	2 094 366 \$

19. Frais généraux et administratifs

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Salaires et avantages sociaux	19 122 \$	21 479 \$
Recouvrement lié à la valeur de marché au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts ¹	(24)	(107)
Honoraires professionnels et des fiduciaires	6 131	6 783
Frais de bureau et généraux	6 357	6 583
	31 586 \$	34 738 \$
Inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles	(6 920)	(10 405)
Total des frais généraux et administratifs	24 666 \$	24 333 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2025 serait de 24 690 \$ (31 décembre 2024 – 24 440 \$).

20. Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Trésorerie	96 452 \$	73 778 \$
Dépôts à court terme	157	140
Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	96 609 \$	73 918 \$

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

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Intérêts payés (compte non tenu de l'incidence de l'inscription à l'actif)	113 995 \$	110 271 \$
Intérêts inscrits à l'actif dans les immeubles de placement admissibles et stocks de propriétés résidentielles (note 11f)	61 333	68 440
Intérêts payés sur la dette (y compris les intérêts inscrits à l'actif et les frais de remboursement anticipé du financement)	175 328 \$	178 711 \$

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

	Exercice clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Information supplémentaire		
Emprunts à la construction repris (notes 4 et 11b)	64 745 \$	365 093 \$

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

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Variation nette des débiteurs, des frais payés d'avance et des dépôts	83 408 \$	3 318 \$
Variation nette des prêts et effets à recevoir	80 929	176 467
Variation nette des créditeurs et autres passifs	(43 853)	(105 620)
Autres variations du fonds de roulement	(66 817)	(133 377)
Variation des éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	53 667 \$	(59 212) \$

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	
			31 décembre 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 %

1. 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.
2. 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 %.
3. Avant le 19 décembre 2024, Allied a comptabilisé sa participation dans TELUS Sky à titre de placement mis en équivalence (note 7).

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Total de l'actif	1 767 362 \$	2 011 911 \$
Total du passif	543 819 \$	606 422 \$

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025 ¹	31 décembre 2024 ²
Produits	100 338 \$	115 119 \$
Charges	(50 889)	(57 948)
Bénéfice avant ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	49 449 \$	57 171 \$
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles	(23 920)	(38 259)
Perte liée à la juste valeur sur les immeubles de placement	(190 436)	(104 866)
Perte nette	(164 907) \$	(85 954) \$

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, le profit (la perte) lié à la juste valeur sur les instruments dérivés, la dépréciation des stocks de propriétés résidentielles et les pertes de crédit attendues au titre des prêts et effets à recevoir 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 exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024.

États consolidés du résultat net et du résultat global par secteur

Exercice clos le 31 décembre 2025	Montréal	Toronto et Kitchener	Calgary et Edmonton	Vancouver	Coentreprise (TELUS Sky)	Total
Revenus locatifs	199 465 \$	294 539 \$	31 860 \$	66 515 \$	s.o.	592 379 \$
Frais d'exploitation liés aux immeubles	(104 157)	(130 040)	(18 146)	(23 072)	s.o.	(275 415)
Résultat d'exploitation	95 308 \$	164 499 \$	13 714 \$	43 443 \$	s.o.	316 964 \$
Produits d'intérêts						41 402
Charges d'intérêts						(135 453)
Frais généraux et administratifs						(24 666)
Frais de commercialisation des unités de copropriété						(39)
Amortissement des autres actifs						(1 879)
Coûts de transaction						(5 349)
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						(1 408 235)
Profit lié à la juste valeur sur les parts de société en commandite échangeables						44 639
Perte liée à la juste valeur sur les instruments dérivés						(2 996)
Pertes de crédit attendues au titre des prêts et effets à recevoir						(128 000)
Perte de valeur des stocks de propriétés résidentielles						(23 920)
Perte nette et perte globale						(1 327 532) \$

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

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. 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.

	Exercices clos les	
	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Salaire, primes et autres avantages des employés à court terme	3 477 \$	4 836 \$
Rémunération fondée sur des parts	4 936	3 113
Total de la rémunération versée aux principaux dirigeants	8 413 \$	7 949 \$

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 débiteures 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 aux porteurs de parts.

Différents ratios d'endettement, de capitaux propres et de distributions des bénéfices sont utilisés pour veiller au respect des normes de fonds propres. En ce qui a trait à la gestion de la dette, le ratio dette-valeur comptable brute, le ratio dette/juste valeur, la durée moyenne jusqu'à l'échéance de la dette et la dette variable à titre de pourcentage de l'endettement sont les principaux ratios utilisés pour la gestion du capital. Comme le prévoit sa déclaration de fiducie, Allied doit maintenir le ratio dette-valeur comptable brute à moins de 60 % (65 % en incluant les débentures convertibles, s'il y a lieu). Au 31 décembre 2025, le ratio dette-valeur comptable brute était de 50,7 % (31 décembre 2024 – 41,7 %).

Allied est assujettie à des clauses restrictives financières liées à ses conventions d'emprunt. Les principales clauses restrictives financières comprennent des ratios du service de la dette et des ratios de levier financier, qui sont définis dans les conventions. Ces ratios sont évalués par Allied de façon continue afin d'assurer la conformité aux conventions. Au 31 décembre 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 31 décembre 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 d'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 31 décembre 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	27 116 \$	271 \$	(271) \$
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 d'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 31 décembre 2025	Variation du cours des parts	
		-1,00 \$	+1,00 \$
		Incidence sur le résultat	Incidence sur le résultat
Passifs au titre de la rémunération fondée sur des parts (notes 13 et 17c)	3 388 \$	872 \$	(872) \$
Parts de société en commandite échangeables (note 16)	157 888 \$	11 809 \$	(11 809) \$
Passif dérivé au titre des swaps sur rendement total (notes 13 et 17d)	2 524 \$	(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, l'évaluation du risque de crédit d'Allied tient compte de la situation financière de l'emprunteur, de l'état des garanties d'entreprises, de l'état d'avancement des travaux et des contrats de location des projets d'aménagement, de l'état des remboursements de capital et d'intérêts et de la valeur sous-jacente des garanties ou des sûretés de l'emprunteur. Les prêts, les avances et les effets à recevoir d'Allied sont subordonnés aux prêts, aux emprunts hypothécaires et aux charges prioritaires. Au 31 décembre 2025, Allied comptait des prêts et des effets à recevoir de 473 648 \$ (31 décembre 2024 – 426 577 \$), compte non tenu des pertes de crédit attendues au titre des prêts et effets à recevoir. 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, en évaluant la valeur des garanties ou des sûretés sous-jacentes et en s'assurant que les délais des paiements d'intérêts sont respectés. Les pertes de crédit attendues estimées par la direction, compte tenu des facteurs susmentionnés, au 31 décembre 2025 sont de 128 000 \$ (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 31 décembre 2025 sont de 11 319 \$ (31 décembre 2024 – 11 569 \$) (note 10a).

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 :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Moins de 30 jours	3 110 \$	3 559 \$
30 à 60 jours	1 692	1 477
Plus de 60 jours	10 005	11 075
Total	14 807 \$	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 31 décembre 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 31 décembre 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. Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 2 996 \$ (31 décembre 2024 – 13 675 \$).

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 l'exercice clos le 31 décembre 2025, Allied a comptabilisé une perte liée à la valeur de marché de 2 899 \$ (31 décembre 2024 – 305 \$).

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 :

	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite	Total
Emprunts hypothécaires	50 724 \$	78 612 \$	103 919 \$	113 691 \$	234 431 \$	— \$	581 377 \$
Emprunts à la construction	102 130	—	—	—	—	—	102 130
Facilité non garantie	1 959	1 959	52 465	—	—	—	56 383
Débentures non garanties	735 675	817 244	649 294	819 945	442 711	994 214	4 459 083
Emprunts à terme non garantis	3 496	3 496	100 291	—	—	—	107 283
Total	893 984 \$	901 311 \$	905 969 \$	933 636 \$	677 142 \$	994 214 \$	5 306 256 \$

26. Engagements et éventualités

Allied a pris des engagements relatifs aux activités d'aménagement et de mise à niveau. Au 31 décembre 2025, les engagements s'élevaient à 105 834 \$ (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.

Allied avait émis des lettres de crédit d'un montant de 13 872 \$ au 31 décembre 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}

Kay Brekken^{1, 2}

Hazel Claxton²

Lois Cormack^{1, 2}

Michael Emory³

Toni Rossi²

Stephen Sender¹

Jennifer Tory^{2, 4}

Cecilia Williams

SIÈGE SOCIAL

134 Peter Street, Suite 1700

Toronto (Ontario) M5V 2H2

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

INSCRIPTION EN BOURSE ET SYMBOLE BOURSIER

Bourse de Toronto

Parts – AP.UN

AUDITEURS

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

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

Courriel : shareholderinquiries@tmx.com

Site Web : www.tsxtrust.com

RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

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