

# Rapport de gestion

---

**T4 2021**

Période terminée le 31 décembre 2021

Formulaire 51-102F1

# RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2021	2020		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	18 953 524	12 976 848	5 976 676	46%
Revenus totaux	18 953 524	12 987 262	5 966 262	46%
Résultat net et				
résultat global	25 090 167	9 621 177	15 468 990	161%
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	14 321 735	9 869 068	4 452 667	45%
FPE <sup>(1)</sup>	10 791 751	7 127 856	3 663 895	51%
FPE récurrents <sup>(1)(2)</sup>	10 819 566	7 117 442	3 702 124	52%
FPEA <sup>(1)</sup>	10 033 624	6 562 370	3 471 254	53%
BAIIA <sup>(1)</sup>	29 646 790	12 641 196	17 005 594	135%
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	14 946 751	9 918 347	5 028 404	51%
Immeubles de placement	252 947 654	185 991 100	66 956 554	36%
Immeubles de placement ajustés <sup>(3)</sup>	298 465 593	221 711 905	76 753 688	35%
Total de l'actif	278 165 686	209 705 999	68 459 687	33%
Total des dettes et emprunts <sup>(4)</sup>	133 405 859	107 652 001	25 753 858	24%
(incluant les lignes de crédit)	136 290 859	107 652 001	28 638 858	27%
Total des débentures convertibles	8 416 510	8 134 379	282 131	3%
Total des capitaux propres	129 814 467	90 206 351	39 608 116	44%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	18 575 569	14 628 913	3 946 656	27%
<b>Par part</b>				
FPE	0.581	0.487	0.094	19%
FPE récurrents	0.582	0.487	0.096	20%
FPEA	0.540	0.449	0.092	20%
Distributions	0.300	0.256	0.045	17%
<b>Ratios financiers</b>				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.45%	3.35%	0.10%	
Ratio d'endettement - incluant les instruments échangeables	52%	55%	(3%)	
Ratio d'endettement - excluant les instruments échangeables	49%	51%	(2%)	
Ratio de couverture des intérêts	3.4x	3.2x	0.2x	
Ratio de couverture de la dette	1.9x	1.9x	-	
Distributions en % des FPE par part	52%	52%	-	
Distributions en % des FPE récurrents par part	52%	53%	(1%)	
Distributions en % des FPEA par part	56%	57%	(1%)	
<b>Information de location</b>				
Taux d'occupation	99%	99%	-	
<b>Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation<sup>(5)</sup></b>				
National	89%	86%	3%	
Régional	9%	12%	(3%)	
Local	2%	2%	-	
<b>Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation<sup>(5)</sup></b>				
Commerce de détails	55%	34%	21%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	27%	41%	(14%)	
Restauration rapide	16%	22%	(6%)	
Autres	2%	3%	(1%)	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	91	74	17	
<b>Autre</b>				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	6.0	5.5	0.5	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	7.4	7.9	(0.5)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	5.99%	6.48%	(0.49%)	

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

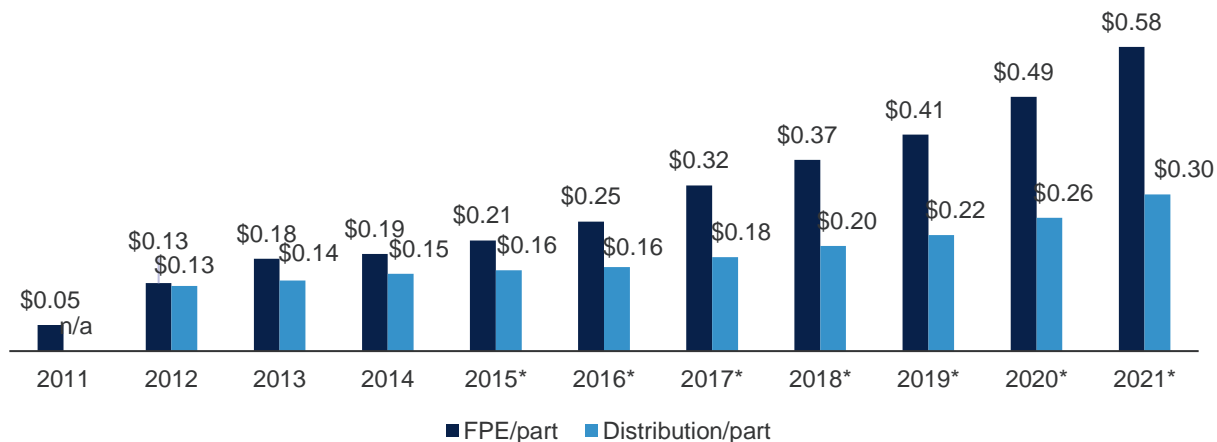
(2) Les FPE récurrents excluent les "Autres revenus" tels que présentés dans les états financiers consolidés

(3) Inclut la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers consolidés de Canadien Net

(4) Exclut les débentures convertibles

(5) Inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariats

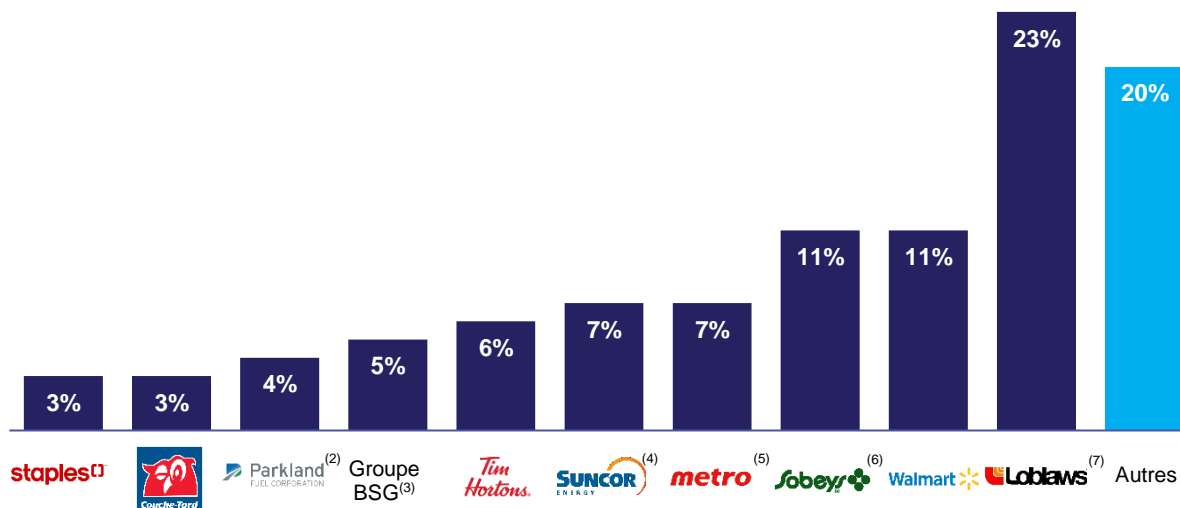
## HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



\*FPE récurrents: Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

## LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2021

### 10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (80%)<sup>(1)</sup>



Notes:

- (1) Basé sur le résultat net d'exploitation (RNE); inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariats
- (2) Parkland exploite des stations-services sous les bannières Ultramar et Esso
- (3) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (4) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (5) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro, Super C et Food Basics
- (6) Sobeys exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (7) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore

## INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - 2021

### FPE récurrents<sup>(1)</sup> par part

**+20%**

De 0,487\$ 2020 à 0,582\$ en 2021

### Résultat net d'exploitation

**+45%**

Une augmentation de 4,5M\$ au cours des derniers 12 mois

### Distribution/FPE récurrents<sup>(1)</sup>

**52%**

Un **ratio conservateur** qui permet à Canadien Net de **maintenir sa forte croissance**

### Taux d'occupation

**99%**

La **qualité de nos actifs** nous permet de conserver un **taux d'occupation maximal**

### Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup>

**+35%**

De 222M\$ en 2020 à 299M\$ en 2021

### Ratio de dépenses administratives<sup>(3)</sup>

**0,27%**

Une baisse comparativement à 0,33% en 2020

Notes:

- (1) Les FPE récurrents excluent les « Autres revenus » tels que présentés dans les états financiers consolidés de la période. Se référer à la section « Mesures financières non-définies par les IFRS »
- (2) Inclut la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; se référer à la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers
- (3) Ratio de charges administratives sur les immeubles de placement ajustés

# PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	69 K	5 452	5 452	Immeuble productif
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu, Qc	Essence, dépanneur	100%	65 K	8 359	8 359	Immeuble productif
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 400	2 400	Immeuble productif
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	36 K	4 748	4 748	Immeuble productif
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65%	60 K	2 400	1 560	Immeuble productif
6	530 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	50%	30 K	2 641	1 321	Immeuble productif
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	67 K	8 071	8 071	Immeuble productif
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	115 K	6 132	3 066	Immeuble productif
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide	50%	37 K	4 841	2 421	Immeuble productif
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec City, Qc	Essence, dépanneur	100%	34 K	6 574	6 574	Immeuble productif
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 860	2 860	Immeuble productif
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. rapide	100%	33 K	3 127	3 127	Immeuble productif
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 200	1 200	Immeuble productif
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	100%	27 K	1 392	1 392	Immeuble productif
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	39 K	4 575	4 575	Immeuble productif
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	100%	86 K	1 255	1 255	Immeuble productif
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	50 K	5 975	5 975	Immeuble productif
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	70 K	6 290	6 290	Immeuble productif
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide	100%	19 K	3 360	3 360	Immeuble productif
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	60 K	6 662	6 662	Immeuble productif
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	48 K	4 851	4 851	Immeuble productif
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	100%	23 K	2 716	2 716	Immeuble productif
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. rapide	100%	24 K	2 832	2 832	Immeuble productif
24	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	2 400	2 400	Immeuble productif
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	95%	58 K	4 856	4 613	Immeuble productif
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. rapide	95%	45 K	3 710	3 525	Immeuble productif
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	100%	13 K	3 372	3 372	Immeuble productif
28	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	100%	12 K	3 019	3 019	Immeuble productif
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	3 846	3 846	Immeuble productif
30	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 845	2 845	Immeuble productif
31	3355 rue De la Pérade	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	142 K	28 894	28 894	Immeuble productif
32	2555 boul. Montmorency	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	110 K	25 480	25 480	Immeuble productif
33	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
34	536 Boul. Algonquin	Timmins, On	Rest. rapide	100%	102 K	2 690	2 690	Immeuble productif
35	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
36	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
37	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
38	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
39	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
40	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
41	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
42	290 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
43	510 rue Portland	Dartmouth, N-É	Rest. rapide	100%	32 K	4 631	4 631	Immeuble productif
44	20 boul. Frontenac Ouest	Theftord Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
45	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
46	1501 rue Jacques Bedard	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
47	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Rest.	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif

## Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif
49	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
50	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif
51	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
52	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
53	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
54	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
55	304 boul. Lasalle	Baie Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
57	835 Lucien Chenier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble productif
58	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	100%	534 K	80 881	80 881	Immeuble productif
59	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	26 K	4 122	3 092	Immeuble productif
60	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	88 K	25 389	25 389	Immeuble productif
61	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	176 K	4 040	2 020	Immeuble productif
62	16670 boul des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	14 K	3 600	2 700	Immeuble productif
63	1875 rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	75%	19 K	2 400	1 800	Immeuble productif
64	5100 boul. Wilfrid Hamel	Quebec City, Qc	Essence, dépanneur	50%	26 K	3 077	1 539	Immeuble productif
65	369 St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	50%	15 K	2 578	1 289	Immeuble productif
66	1305-1375 rue Sherbrooke	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	38 K	8 900	4 450	Immeuble productif
67	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	100%	87 K	22 794	22 794	Immeuble productif
68	524-534 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	26 K	7 684	3 842	Immeuble productif
69	570 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	52 K	3 855	1 928	Immeuble productif
70	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	103 K	21 303	21 303	Immeuble productif
71	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	100%	207 K	43 378	43 378	Immeuble productif
72	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, ON	Commerce de détail	100%	200 K	45 157	45 157	Immeuble productif
73	394 chemin Westville	New Glasgow, N-É	Commerce de détail	100%	487 K	90 800	90 800	Immeuble productif
74	1225 rue Kings	Sydney, N-É	Commerce de détail	100%	155 K	47 189	47 189	Immeuble productif
75	478 chemin Knowlton	Lac Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
76	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
77	Boulevard Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	40%	35 K	3 885	1 554	En développement
78	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
79	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, Qc	Essence	100%	37 K	395	395	Immeuble productif
80	860 rue d'Alma	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	40 K	3 885	1 554	Immeuble productif
81	135 Barton Street East	Hamilton, ON	Commerce de détail	100%	153 K	37 509	37 509	Immeuble productif
82	95-103 rue Water Nord	Cambridge, ON	Commerce de détail	100%	122 K	38 500	38 500	Immeuble productif
83	107 rue Bridge	Dunnville, ON	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
84	199 avenue Simcoe	Keswick, ON	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
85	1035 boul. Wilfrid-Hamel	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	98 K	27 400	27 400	Immeuble productif
86	2 rue Saint-Martin	Bromont, Qc	Rest. Rapide	100%	6 K	5 703	5 703	Immeuble productif
87	Rue Serge Papin	Beloil, Qc	Rest. Rapide	40%	25 K	3 885	1 554	En développement
88	Montée des Pionniers	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	24 K	3 885	1 554	En développement
89	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, Qc	Rest. Rapide	40%	4 K	4 376	1 750	En développement
90	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	46 K	4 400	1 760	En développement
91	10 rue Cambridge	Collingwood, On	Commerce de détail	100%	496 K	111 118	111 118	Immeuble productif
92	617 -639 rue Duvernay*	Verchères, Qc	Commerce de détail	100%	105 K	29 904	29 904	Immeuble productif
93	Boul. Albiny-Paquette*	Mont-Laurier, Qc	Rest. Rapide	40%	68 K	3 885	1 554	En développement
94	2085 boul. Mellon*	Saguenay, Qc	Commerce de détail	100%	159 K	38 064	38 064	Immeuble productif
95	2095 boul. Mellon*	Saguenay, Qc	Autre	100%	33 K	4 000	4 000	Immeuble productif

\*Acquisition suite au 31 décembre 2021

7 971 K 1 302 954 1 228 899

# RAPPORT DE GESTION

## PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021. Il doit être lu en lien avec les états financiers audités consolidés du 31 décembre 2021 ainsi qu'avec les états financiers audités consolidés et le rapport de gestion du 31 décembre 2020. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web [fpicnet.com](http://fpicnet.com) et sur [sedar.com](http://sedar.com).

Daté du 23 mars 2022, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

Le comité d'audit a révisé le contenu de ce rapport de gestion et des états financiers consolidés du Fonds et le Conseil des fiduciaires les a approuvés.

---

## MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités du Fonds qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des incertitudes et des risques inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, comme « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Canadien Net sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels le Fonds n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats réels pourraient être différents des prévisions. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

La pandémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante des entreprises, causant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi perturbé grandement les marchés boursiers et financiers internationaux.

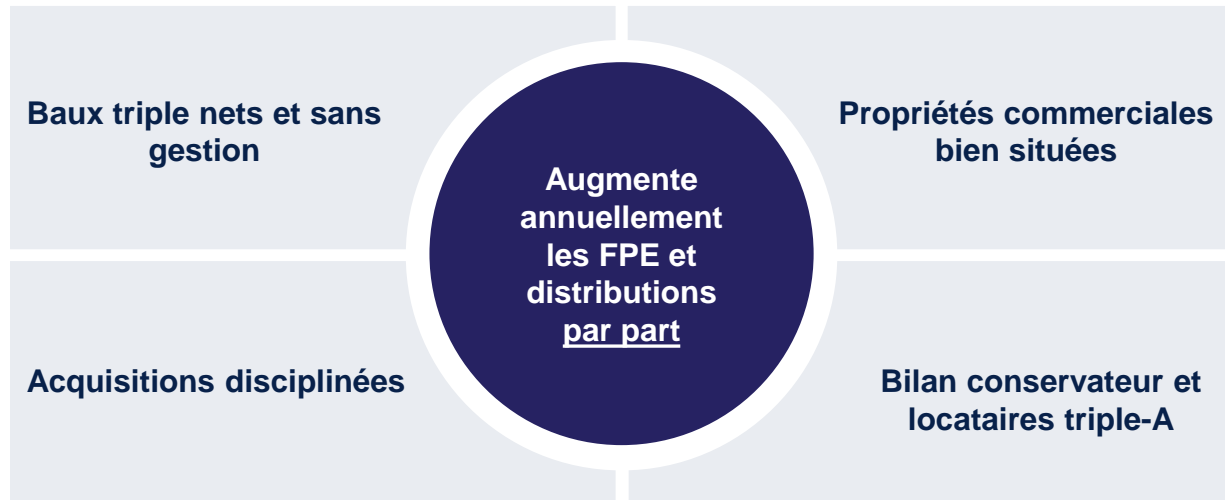
Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation du Fonds pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles du Fonds. L'étendue et la durée de la pandémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 23 mars 2022.

## DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Canadien Net est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. Les parts du Fonds sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX sous le symbole NET.UN. Le Fonds détient et loue des immeubles commerciaux directement et indirectement par l'intermédiaire de ses filiales.

Avant le 17 juin 2021, le Fonds exerçait ses activités sous la dénomination sociale Fiducie de placement immobilier Fronsac et sous le symbole FRO.UN.



Le siège social et bureau principal du Fonds se situe au 106 avenue Gun, Pointe Claire, Qc, H9R 3X3.

Le 10 novembre 2020, le Fonds a complété une consolidation de part sur la base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement. Les données par part présentées dans ce rapport de gestion sont sur une base post-regroupement.

Au 31 décembre 2021, le Fonds détenait 91 immeubles de placement soit 75 immeubles au Québec, 9 immeubles en Ontario et 7 immeubles en Nouvelle Écosse. Les propriétés sont occupées par cinq groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) chaînes de restauration rapide et (4) autres.

La qualité des immeubles dans le portefeuille de Canadien Net lui permet de préserver un taux d'occupation très élevé. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation du Fonds était de 99%.

La gestion du Fonds est faite à l'interne et il n'existe aucun contrat de service ou de gestion d'actifs entre Canadien Net et les membres de la direction. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de l'équipe de direction et de ses employés sont alignés avec ceux des porteurs de parts.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » aux termes d'un « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des rentrées de trésorerie récurrentes stables et offrent une possibilité de croissance des revenus.



## ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'ANNÉE

**Le 29 janvier 2021**, Canadien Net a complété l'acquisition d'une propriété à Lac Brome, Qc, laquelle abrite une station-service Esso et un restaurant Tim Hortons. La contrepartie a été de 2 840 000\$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

**Le 1<sup>er</sup> février 2021**, Canadien Net a annoncé le développement d'un immeuble Benny&Co. à Chicoutimi, Qc, en partenariat avec Odacité Immobilier et Benny&Co. Ce projet se fera à travers la Société en commandite FBO Simple dans laquelle Canadien Net détient une participation de 40%. Les coûts totaux sont estimés à 2 100 000\$ et la construction a été complétée en 2021.

**Le 1<sup>er</sup> mars 2021**, Canadien Net a annoncé l'acquisition d'une participation de 50 % dans une propriété combinant une station-service et une franchise de restauration rapide à Pictou, Nouvelle-Écosse. La participation de 50 % a été acquise pour 2 875 000\$, excluant les frais de transaction.

**Le 26 mars 2021**, Canadien Net a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'une parcelle de terrain à Terrebonne, Qc, en avril 2021. Lors de l'été 2021, un restaurant Benny&Co. y sera construit. Ce projet se fera à travers la Société en commandite GMB Frondacité dans laquelle le Fonds détient une participation de 40%. Les coûts sont estimés à 2 200 000\$.

**Le 2 avril 2021**, la Société en commandite GMB Frondacité, dans laquelle Canadien Net détient une participation de 40%, a clôturée l'acquisition précédemment annoncée d'une parcelle de terrain à Terrebonne, Qc. La contrepartie versée a été de 700 000\$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

**Le 20 avril 2021**, la Société en commandite FBO Simple, dans laquelle Canadien Net détient une participation de 40%, a clôturée l'acquisition d'une propriété louée à divers locataires œuvrant dans la restauration et le service située sur le boulevard Roi-René à Anjou, Qc. Une partie de la propriété sera démolie un restaurant Benny&Co. y sera ajouté. Les coûts totaux sont estimés à 3 500 000 \$ et le projet débutera en 2022.

**Le 20 mai 2021**, Canadien Net a annoncé qu'elle fera l'acquisition d'un terrain loué à une station-service Pétro-Pass située dans le Grand Montréal. La contrepartie sera de 1 550 000 \$ (excluant les frais de transaction) et sera payée en espèces. La transaction a clôturée durant le deuxième trimestre de 2021.

**Le 20 mai 2021**, Canadien Net a fait l'acquisition d'un terrain loué à une station-service Pétro-Pass située dans le Grand Montréal. La contrepartie totale a été de 1 550 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

**Le 31 mai 2021**, Canadien Net a clôturé l'acquisition de 4 immeubles de type marché d'alimentation exploité sous la bannière Food Basics à Hamilton, à Cambridge, à Dunnville et à Keswick en Ontario. La contrepartie totale a été de 15 140 663 \$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

**Le 1<sup>er</sup> juin 2021**, M. Kevin Henley a été nommé Chef des investissements du Fonds. M. Henley occupait auparavant le poste de Chef de la direction financière depuis 2017. M. Ben Gazith a été nommé Chef de la direction financière du Fonds. Il occupait auparavant le poste de contrôleur général depuis 2020.

**Le 17 juin 2021**, Canadien Net (précédemment FPI Fronsac) a annoncé qu'à partir de cette date, il exercerait ses activités sous la dénomination sociale de Fonds de placement immobilier Canadien Net. Le Fonds avait aussi annoncé qu'il changerait son symbole boursier de FRO.UN à NET.UN. Les changements de dénomination et de symbole sont entrés en vigueur le 22 juin 2021 à la Bourse de croissance TSX.

**Le 2 juillet 2021**, le Fonds a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le Fonds se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 874 140 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 2 juillet, le Fonds avait 17 482 814 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 349 656 parts au total, soit 2% des Parts émises et en circulation en date de ce jour.

Pour l'ancienne offre publique de rachat dans le cours normal des activités actuelle prenant fin le 31 juillet 2021, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 734 765 Parts de Canadien Net. Le Fonds n'a racheté aucune Parts durant cette offre publique de rachat.

**Le 15 juillet 2021**, le Fond a annoncé qu'il avait conclu avec un syndicat de preneurs fermes codirigé par Corporation Canaccord Genuity et Paradigm Capital Inc. (collectivement, les « preneurs fermes ») une convention d'émission et de vente, par acquisition ferme, de 2 350 000 parts au prix de 7,45 \$ la part (le « prix d'offre »), pour un produit brut revenant au Fonds de 17 507 500 \$ (le « placement »).

Le Fonds avait également attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation »), que ceux-ci pouvaient exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours suivant la clôture du placement, afin d'acquérir auprès du Fonds jusqu'à concurrence de 352 500 parts supplémentaires (ce qui représente 15 % du nombre de parts devant être émises et vendues dans le cadre du placement), au prix d'offre, pour un produit brut supplémentaire revenant au Fonds qui pouvait aller jusqu'à 2 626 125 \$. Si les preneurs fermes exerçaient leur option de surallocation intégralement, le produit brut total tiré du placement (y compris l'option de surallocation) s'élèverait à 20 133 625 \$.

La clôture du placement, qui devait avoir lieu vers le 3 août 2021, est assujettie à certaines conditions, y compris, sans limitation, l'obtention de toutes les approbations requises des organismes de réglementation, dont celle de la Bourse de croissance TSX (la « TSX de croissance »).

Le Fonds avait l'intention d'affecter le produit net du placement au financement d'acquisitions annoncées et à venir et de projets de développement prévus, au remboursement de certaines dettes qui peuvent être contractées de nouveau ultérieurement ainsi qu'à des fins commerciales et de fonds de roulement générales.

Certains fiduciaires du Fonds avaient manifesté leur intérêt pour l'acquisition de parts dans le cadre du placement.

**Le 22 juillet 2021**, le Fond a clôturé l'acquisition d'une propriété de type marché d'alimentation exploité sous la bannière IGA à Québec, Qc, pour une considération totale (excluant les frais de transaction) de 6 200 000 \$.

**Le 3 août 2021**, le Fonds a annoncé qu'il a procédé à la clôture du placement public antérieurement annoncé (le « Placement ») d'un total de 2 702 500 parts du Fonds au prix de 7,45 \$ par part pour un produit brut de 20 133 625 \$ auprès d'un syndicat de preneurs fermes codirigé par Corporation Canaccord Genuity et Paradigm Capital Inc. et comprenant Marchés des capitaux CIBC, iA Gestion privée de patrimoine inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Echelon Wealth Partners Inc. (collectivement, les « Preneurs fermes »).

Le Placement comprenait les parts émises lors de l'exercice intégral par les Preneurs fermes de l'option de surallocation qui leur a été attribuée aux termes de la convention de prise ferme datée du 21 juillet 2021 intervenue entre le Fonds et les Preneurs fermes.

Le Fonds a affecté le produit net tiré du Placement au financement d'acquisitions annoncées et à venir, au financement de projets de développement prévus, au remboursement de certaines dettes qui peuvent être contractées de nouveau ultérieurement ainsi qu'à des fins commerciales et de fonds de roulement générales.

Certains fiduciaires du Fonds ont acquis un total de 50 750 Parts dans le cadre du Placement, pour un produit brut global de 378 087,50 \$. Chacune des participations des fiduciaires dans le Placement est considérée comme une opération avec une personne apparentée au sens de la Norme multilatérale 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières (au Québec, le Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières) (le « Règlement 61-101 »). La participation des fiduciaires dans le Placement est dispensée de l'approbation des porteurs minoritaires et de l'obligation d'évaluation officielle conformément aux dispenses prévues à l'article 5.5.a) et à l'article 5.7.1 a) du Règlement 61-101, étant donné que ni la juste valeur marchande des Parts émises dans le cadre du Placement ni la contrepartie versée par les fiduciaires pour les Parts n'ont dépassé 25 % de la capitalisation boursière du Fonds. Le Fonds n'a pas pu déposer de déclaration de changement important au sujet de cette opération avec une personne apparentée plus de 21 jours avant la clôture du Placement étant donné que le Placement a été lancé le 15 juillet 2021 et que les modalités de la participation des fiduciaires dans le Placement ont été confirmées peu de temps avant la clôture. Le Placement a été approuvé à l'unanimité par le conseil des fiduciaires de Canadian Net, les fiduciaires participants s'étant abstenus de voter à l'égard de leur participation respective dans le Placement.

**Le 12 août 2021**, le Fonds a clôturé l'acquisition d'une propriété occupée par un restaurant exploité sous la bannière East Side Mario's à Bromont, Qc. La contrepartie totale versée a été de 2 350 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été payée en espèces.

**Le 15 novembre 2021**, le Fonds a annoncé cinq nouveaux développements immobiliers au Québec en partenariat avec Benny&Co. et Odacité Immobilier. Ces projets abriteront des restaurants Benny&Co. et représentent des

investissements totaux d'environ 10 700 000 \$. Le Fonds détiendra une participation de 40 % dans chacun d'entre eux.

Les développements dont la construction débutera en 2022 sont:

- Benny&Co. de Lachenaie : Ce projet sera localisé de façon stratégique sur la Montée des Pionniers à l'entrée du Carrefour Lachenaie, une artère achalandée de la ville.
- Benny&Co. de Beloeil : Ce projet va bénéficier de beaucoup de circulation automobile et de visibilité grâce à sa localisation sur la rue Serge Pepin directement à la sortie 112 de l'autoroute 20.
- Benny&Co. de Jonquière : Ce projet sera situé dans l'ancien immeuble occupé par Burger King sur le boulevard Harvey, une rue commerciale importante.
- Benny&Co. de Mont-Laurier : Ce projet sera situé sur le boulevard Albiny-Paquette, l'artère commerciale principale de la ville.

Pour sa part, le restaurant Benny&Co. de Saint-Sauveur sera situé dans un bâtiment existant qui sera redéveloppé à une date ultérieure. L'immeuble en question est situé sur le chemin du Lac-Millette et bénéficie d'une très bonne visibilité à partir de l'autoroute 15.

**Le 7 décembre 2021**, le Fonds a annoncé l'acquisition d'une propriété de type commerce de détail de 111 118 pieds carrés louée à Walmart et située à Collingwood en Ontario. La contrepartie a été de 23 400 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

---

## PERSPECTIVES POUR 2021 & ÉVÉNEMENTS SUBSÉQUENTS

Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part du Fonds.

Canadien Net cible des acquisitions qui viendront soutenir sa croissance. La structure du capital et de la dette du Fonds lui confère une position enviable pour réaliser d'autres acquisitions.

**Le 1<sup>er</sup> février 2022**, le Fonds a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale de 29 904 pieds carrés à Verchères, Qc. Celle-ci est louée à une épicerie Metro, une pharmacie Brunet et à une succursale Banque Nationale du Canada. La contrepartie a été de 6 500 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

**Le 2 février 2022**, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié provisoire auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Après la délivrance d'un visa à l'égard du prospectus préalable de base simplifié définitif (le « prospectus préalable ») par les autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes, Canadien Net pourra, à l'occasion, pendant la période de validité de 25 mois du prospectus préalable, offrir à la vente et émettre, pour un montant pouvant aller jusqu'à 125 millions de dollars, (i) des parts de fiducie du Fonds (les « Parts de fiducie »), (ii) des reçus de souscription du Fonds (les « Reçus de souscription »), (iii) des titres d'emprunt non garantis du Fonds (les « Titres d'emprunt »), (iv) des bons de souscription dont l'exercice donne le droit d'acquérir des Parts de fiducie et/ou d'autres titres du Fonds (les « Bons de souscription ») et (v) des unités regroupant une Part de fiducie, un Reçu de souscription, un Bon de souscription ou un Titre d'emprunt ou plusieurs de ceux-ci (les « Unités », et, collectivement avec les Parts de fiducie, les Reçus de souscription, les Titres d'emprunt et les Bons de souscription, les « Titres »). Les modalités variables propres à tout placement de Parts de fiducie, de Reçus de souscription, de Titres d'emprunt, de Bons de souscription ou d'Unités seront indiquées dans un ou plusieurs suppléments de prospectus.

**Le 10 février 2022**, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié (définitif) (le « prospectus préalable ») pour lequel il a obtenu un visa. Le prospectus préalable, qui a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada, permet à Canadien Net, à l'occasion, pendant la période de validité de 25 mois du prospectus préalable, d'offrir à la vente et d'émettre, pour un prix pouvant aller jusqu'à 125 millions de dollars, (i) des parts de fiducie du Fonds (les « Parts de fiducie »), (ii) des reçus de souscription du Fonds (les « Reçus de souscription »), (iii) des titres d'emprunt non garantis du Fonds (les « Titres d'emprunt »), (iv) des bons de souscription

dont l'exercice donne le droit d'acquérir des Parts de fiducie et/ou d'autres titres du Fonds (les « Bons de souscription ») et (v) des unités regroupant une Part de fiducie, un Reçu de souscription, un Bon de souscription ou un Titre d'emprunt ou plusieurs de ceux-ci (les « Unités », et, collectivement avec les Parts de fiducie, les Reçus de souscription, les Titres d'emprunt et les Bons de souscription, les « Titres »). Les modalités variables propres à tout placement de Parts de fiducie, de Reçus de souscription, de Titres d'emprunt, de Bons de souscription ou d'Unités seront indiquées dans un ou plusieurs suppléments de prospectus.

Le prospectus préalable permettra à Canadien Net de disposer d'une plus grande souplesse de financement pour saisir les occasions d'acquisition. Le Fonds n'a pas actuellement l'intention d'effectuer un placement de Titres conformément au prospectus préalable.

**Le 21 mars 2022**, le Fonds a annoncé l'acquisition de deux propriétés localisées sur le boulevard Mellon dans le secteur de Jonquière à Saguenay, Qc. La première abrite un marché d'alimentation exploité sous la bannière IGA. La deuxième abrite une succursale de la Banque Nationale du Canada. La contrepartie a été de 8 800 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

**Le 23 mars 2022**, le Fonds a annoncé des distributions mensuelles en espèces de 0,0283 \$ par part, soit 0,34 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 29 avril, 31 mai et 30 juin 2022 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 14 avril, 13 mai et 15 juin 2022, respectivement.

**La pandémie de COVID-19** a poussé les gouvernements fédéral et provincial à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante pour les entreprises, provoquant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu comme impact une perturbation importante des marchés des capitaux et des marchés de dette internationaux.

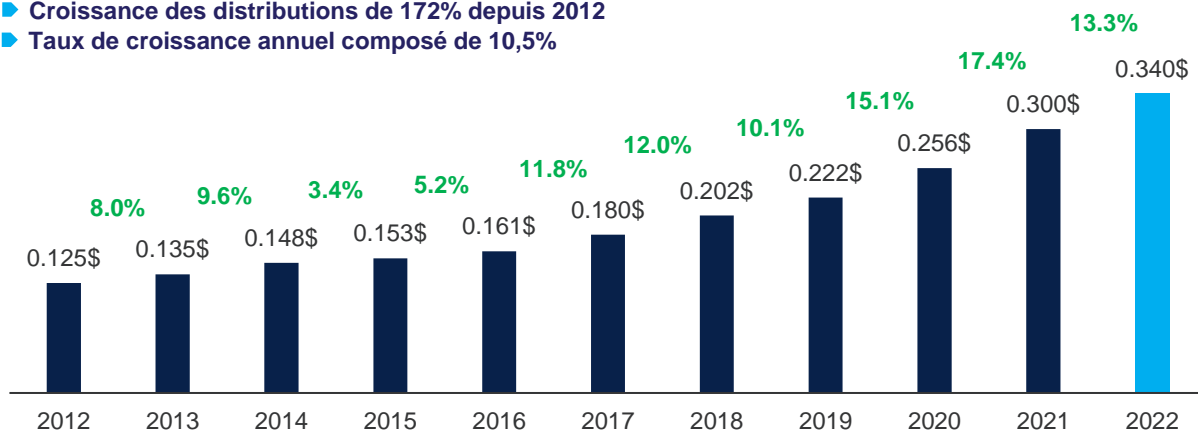
Le portefeuille immobilier de Canadien Net comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels comme des épiceries et des pharmacies, des stations-service et des établissements de restauration rapide. À ce jour, le Fonds détient 95 immeubles avec plus de 100 locataires. Depuis le début de la pandémie de COVID-19, nos locataires sont demeurés ouverts et continuent d'offrir leurs services, à quelques exceptions seulement. Selon le type de locataires, certains ont connu une augmentation de leur achalandage alors que d'autres ont été plus affectés par les mesures de distanciation sociale mises en place par le gouvernement.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation du Fonds pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces de types commerces de détails, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles du Fonds. L'étendue et la durée de la pandémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Le Fonds croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses fonds provenant de l'exploitation par part, de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

### DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- Croissance des distributions de 172% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 10,5%



### MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières, non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers du Fonds. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée en IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

**Fonds provenant de l'exploitation (FPE)** n'est pas une mesure financière définie par les IFRS. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de Real Property Association of Canada (REALpac). Les FPE calculés par Canadien Net pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE sont d'usage courant dans le secteur pour mesurer le rendement en matière d'exploitation et excluent les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, les impôts différés et les gains ou pertes sur cession de biens immobiliers (voir le rapprochement du résultat net et des fonds provenant des opérations à la page 15). Canadien Net considère les FPE comme une mesure additionnelle significative que l'on ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée du rendement récurrent du Fonds. Ils montrent d'une manière plus fiable l'impact sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, du revenu net d'exploitation des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS. Les FPE permettent une certaine comparaison entre les sociétés immobilières qui ont adopté une comptabilité différente pour les immeubles de placement (modèle du coût versus le modèle de la juste valeur).

**FPE par part** n'est pas une mesure financière IFRS. Canadien Net calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Fonds provenant de l'exploitation récurrents** n'est pas une mesure financière IFRS. Canadien Net calcule les FPE récurrents en soustrayant des FPE de base les revenus non récurrents importants et en ajoutant toutes les charges non récurrentes importantes comme les pertes découlant des coûts de transaction et les gains issus de règlements judiciaires.

**FPE récurrents par part** n'est pas une mesure financière IFRS. Canadien Net calcule les FPE récurrents par part en divisant les FPE récurrents par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)** est un terme utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Les FPEA tels que calculés par FPI Canadien Net peuvent ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Les FPEA sont calculés en ajustant les FPE pour tenir compte des revenus et des dépenses hors trésorerie de même que des dépenses en immobilisations nécessaires pour maintenir les flux locatifs. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations qui sont considérées comme un nouvel investissement ou une nouvelle source de revenus, comme l'aménagement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. L'incidence des variations du fonds de roulement est exclue du calcul des FPEA, car elles sont considérées



comme des obligations ou des excédents de trésorerie à court terme. En outre, les coûts non récurrents qui ont une incidence sur les flux de trésorerie peuvent être ajustés.

**FPEA par part** n'est pas une mesure financière IFRS. Canadien Net calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation.

**Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA)** n'est pas une mesure financière IFRS. Le BAIIA, tel que calculé par FPI Canadien Net, peut ne pas être comparable à des mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité du Fonds à assurer le service de sa dette. Ce sont les bénéfices obtenus avant les frais financiers, les charges fiscales, l'amortissement et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement.

**BAIIA ajusté** n'est pas une mesure financière IFRS. Le BAIIA ajusté est utilisé par le Fonds pour surveiller sa capacité à s'acquitter de sa dette et suivre les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette du Fonds. Le BAIIA ajusté représente le résultat avant les charges financières, impôts et profit (perte) sur la juste valeur des immeubles de placement, mais il exclut les éléments non récurrents.

**Ratio de couverture des intérêts** n'est pas une mesure financière IFRS. Elle est une mesure importante pour déterminer la capacité du Fonds à payer les intérêts sur l'encours de sa dette. Le Fonds calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du Fonds au cours de la période. La direction utilise ce ratio afin de mesurer et de limiter l'effet de levier.

**Ratio de couverture du service de la dette** n'est pas une mesure financière IFRS. Le ratio de couverture du service de la dette est obtenu en divisant le BAIIA ajusté par les obligations au titre du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements effectués aux fins de remboursement du capital ainsi que les intérêts comptabilisés en charges au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul. Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du Fonds à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts sur ses emprunts.

**Revenu distribuable** n'est pas une mesure définie par les IFRS, et il n'existe pas de méthode normalisée pour le calculer. Canadien Net est d'avis qu'il s'agit d'une mesure pertinente de sa capacité à réaliser des profits et à procurer un revenu de placement en espèces aux porteurs de parts. Étant donné que Canadien Net utilise un mode de calcul du revenu distribuable qui peut différer de celui qu'utilisent d'autres entités similaires, il se peut que son revenu distribuable ne puisse être comparable avec celui de ces autres entités.

Le revenu distribuable de Canadien Net est calculé sur la base du revenu de Canadien Net déterminé conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), dans sa version modifiée le cas échéant, sous réserve d'ajustements prévus dans le contrat de fiducie de Canadien Net. Parmi ces ajustements, il est notamment prévu que les gains en capital et les pertes en capital soient exclus, que le revenu de récupération net soit exclu, qu'aucune déduction ne doit être faite au titre des pertes autres qu'en capital, de la déduction pour amortissement, des pertes finales, de l'amortissement des montants cumulatifs des immobilisations admissibles ou de l'amortissement du coût de l'émission de parts ou des frais de financement liés au prêt remboursable par versements, et que les améliorations locatives doivent être amorties. Le revenu distribuable ainsi calculé peut tenir compte d'autres ajustements que les Fiduciaires établissent à leur gré et peut être estimé chaque fois que le montant réel ne peut être établi de façon définitive. De telles estimations doivent être ajustées à la date de distribution suivante lorsque le montant du revenu distribuable est déterminé de façon définitive.

**Immeubles de placement ajustés** n'est pas une mesure financière IFRS. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison de la valeur des immeubles de placement du Fonds inscrite au bilan financier et de la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus à travers des partenariats.

Les mesures FPE, FPE récurrents, FPEA, BAIIA, BAIIA ajusté, ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture du service de la dette, revenu distribuable et immeubles de placement ajustés ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.

## MESURE FINANCIÈRE SUPPLÉMENTAIRE DÉFINIE PAR LES IFRS

**Résultat net d'exploitation (RNE)** est un terme d'usage courant dans le secteur. Le Fonds inclut le résultat net d'exploitation comme une mesure additionnelle selon les IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global. Le résultat net d'exploitation tel que calculé par FPI Canadien Net peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres entités. FPI Canadien Net considère le résultat net d'exploitation comme une mesure additionnelle utile de la performance opérationnelle des actifs immobiliers avant les considérations de financement. Il est obtenu en soustrayant des revenus totaux les coûts opérationnels, comme ils apparaissent aux comptes consolidés du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des charges opérationnelles, y compris les loyers fonciers d'exploitation).

## FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2021				2022			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	4 932 753	4 885 412	4 681 568	4 453 791	3 690 482	3 219 366	3 203 394	2 863 606
Résultat net attribuable								
aux porteurs de parts	7 453 246	11 192 478	6 220 770	223 673	847 652	2 139 737	2 515 312	4 118 476
Résultat net par part								
de base	0.369	0.583	0.356	0.013	0.054	0.145	0.171	0.310
FPE <sup>(1)</sup>	2 971 560	2 790 255	2 596 669	2 433 267	1 977 993	1 874 971	1 830 892	1 462 713
FPE par part	0.147	0.145	0.149	0.140	0.125	0.127	0.125	0.110
Valeur des immeubles de								
placement ajusté (en milliers) <sup>(2)</sup>	298 466	268 241	249 533	225 562	221 712	171 615	168 805	160 829
Total de l'actif (en milliers)	278 166	254 507	232 047	208 549	209 706	159 169	157 837	155 221
Emprunts hypothécaires								
et autres emprunts (en milliers)	133 406	118 970	118 162	106 859	107 652	73 912	75 298	71 064
Capitaux propres (en milliers)	129 814	123 207	94 580	89 408	90 206	74 303	72 971	71 359
Nb. moyen pondéré de parts en circ.								
de base (en milliers)	20 193	19 187	17 465	17 421	15 794	14 727	14 697	13 297

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(2) Inclut la valeur proportionnelle des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises; voir la note 4 (Immeubles de placement) et la note 5 ([1] valeur des immeubles productifs; [2] immeubles locatifs et [3] immeubles en cours d'aménagement) des états financiers audités consolidés de Canadien Net

## IMMEUBLES DE PLACEMENT

En date du 31 décembre	2021	2020	Δ
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles productifs	252 947 654	185 991 100	36%
Immeubles en cours d'aménagement	-	-	-
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-
	252 947 654	185 991 100	36%
<b>Détention en partenariat<sup>(1)</sup></b>			
Immeubles productifs	42 374 347	32 941 070	29%
Immeubles en cours d'aménagement	3 143 592	2 779 735	13%
<b>Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup></b>	<b>298 465 593</b>	<b>221 711 905</b>	<b>35%</b>

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

(2) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

## RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Résultat net attribuable						
aux porteurs de parts	7 453 246	847 652	6 605 594	25 090 167	9 621 177	15 468 990
Δ de la valeur des immeubles	(3 354 091)	1 951 657	(5 305 748)	(13 356 401)	(309 372)	(13 047 029)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(642 015)	(513 351)	(128 664)	(1 258 966)	(1 512 138)	253 172
Rémunération fondée sur des parts	49	(912)	961	308 595	37 492	271 103
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(564 707)	(337 544)	(227 163)	(91 487)	(939 825)	848 338
Désactualisation des obligations locatives	7 383	6 991	392	28 936	27 405	1 531
Impôts sur le résultat	154,868	23 500	131 368	154 080	23 117	130 963
Perte (gain) réalisée sur la disposition d'un immeuble de placement	(57 674)	-	(57 674)	(57 674)	180 000	(237 674)
Perte (gain) réalisée sur la disposition d'un immeuble de placement en coentreprise	(25 499)	-	(25 499)	(25 499)	-	(25,499)
FPE <sup>(1)</sup>	2 971 560	1 977 993	50%	10 791 751	7 127 856	51%
FPE par part	0.147	0.125	18%	0.581	0.487	19%
Autres dépenses (revenus)	-	(124)	-	27 815	(10 414)	38 229
FPE récurrents	2 971 560	1 977 869	50%	10 819 566	7 117 442	52%
FPE récurrents par part	0.147	0.125	18%	0.582	0.487	20%
Distributions	1 513 944	998 731	515 213	5 577 658	3 754 484	1 823 174
Distributions par part	0.075	0.064	17%	0.300	0.256	17%
FPE par part - après distributions	0.072	0.061	18%	0.281	0.232	21%
FPE récurrents par part - après distributions	0.072	0.061	18%	0.282	0.231	22%
Distributions par part en % de						
FPE par part	51%	51%	-	52%	52%	-
FPE récurrents par part	51%	51%	-	52%	53%	(1%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 193 078	15 794 450	4 398 628	18 575 569	14 628 913	3 946 656

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"



## FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
FPE <sup>(1)</sup>	2 971 560	1 977 993	993 567	10 791 751	7 127 856	3 663 895
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire <sup>(2)</sup>	(152 640)	(142 312)	(10 328)	(599 960)	(493 116)	(106 844)
Investissement de maintien sur les immeubles de placement	(19 301)	(20 995)	1 694	(158 167)	(72 370)	(85 797)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement FPEA <sup>(1)</sup>	2 799 619	1 814 686	54%	10 033 624	6 562 370	53%
FPEA par part	0.139	0.115	21%	0.540	0.449	20%
Distributions par part	0.075	0.064	17%	0.300	0.256	17%
FPEA par part - après distributions	0.064	0.051	25%	0.240	0.193	24%
Distributions par part en % des FPEA par part	54%	56%	(2%)	56%	57%	(1%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 193 078	15 794 450	4 398 628	18 575 569	14 628 913	3 946 656

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(2) Ajusté pour les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

## FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	3 443 613	2 364 173	1 079 440	9 262 727	6 187 599	3 075 128
Activités d'investissement	(25 202 800)	(47 547 031)	22 344 231	(55 794 288)	(73 816 514)	18 022 226
Activités de financement	16 331 613	49 375 418	(33 043 805)	42 678 594	71 788 283	(29 109 689)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 427 574)	4 192 560	(9 620 134)	(3 852 967)	4 159 368	(8 012 335)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	6 034 313	267 146	5 767 167	4 459 706	300 338	4 159 368
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	606 739	4 459 706	(3 852 967)	606 739	4 459 706	(3 852 967)

Les revenus de location du Fonds sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour les périodes de 3 et 12 mois terminées le 31 décembre 2021, Canadien Net a connu une augmentation de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions.

Les fonds affectés aux activités d'investissement s'expliquent surtout par l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » des états financiers consolidés au 31 décembre 2021.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, Canadien Net a connu une augmentation des fonds découlant des activités de financement. Ces montants incluent, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer les acquisitions ainsi que des placement publics de parts du Fonds.

Le Fonds prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance à court et à long terme. Canadien Net prévoit avoir suffisamment de liquidités avec sa trésorerie et équivalents de trésorerie, ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ses lignes de crédit, sa capacité à refinancer des propriétés lorsque nécessaire ainsi que sa capacité à émettre des parts et de la dette sur les marchés des capitaux lorsque nécessaire.

## RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	3 443 613	2 364 173	1 079 440	9 262 727	6 187 599	3 075 128
Variation du fonds de roulement hors caisse	(806 522)	(633 361)	(173 161)	(278 757)	(347 120)	68 363
Impôts exigibles	9 500	21 500	(12 000)	8 712	21 117	(12 405)
Désactualisation des obligations locatives	7 383	6 991	392	28 936	27,405	1 531
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	152 640	142 312	10 328	599 960	493,116	106 844
Δ des intérêts courus	(38 020)	(1 762)	(36 258)	(51 178)	(4 527)	(46 651)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(642 015)	(513 351)	(128 664)	(1 258 966)	(1 512 138)	253 172
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises <sup>(1)</sup>	1 058 570	731 606	326 964	2 787 947	2 383 456	404 491
Gain réalisé sur le vente d'immeubles de placement détenu en coentreprise	(25 499)	-	(25 499)	(25 499)	-	(25,499)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(188 090)	(140 115)	(47 975)	(282 131)	(121 052)	(161 079)
FPE <sup>(2)</sup>	2 971 560	1 977 993	50%	10 791 751	7 127 856	51%
Désactualisation des obligations locatives	(7 383)	(6 991)	(392)	(28 936)	(27 405)	(1 531)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire <sup>(3)</sup>	(152 640)	(142 312)	(10 328)	(599 960)	(493 116)	(106 844)
Distributions de coentreprises	503 000	92,500	410 500	709 500	196,000	513 500
Versements en capital périodiques	(891 573)	(610 109)	(281 464)	(3 315 890)	(2 011 109)	(1 304 781)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-
Résultat distribuable	2 422 964	1 311 081	85%	7 541 465	4 777 226	58%
Distributions aux porteurs de parts	(1 513 944)	(998 731)	52%	(5 577 658)	(3 754 484)	49%
Surplus de liquidités après les distributions	909 020	312 350	191%	1 963 807	1 022 742	92%

(1) Exclut l'ajustement des loyers selon la méthode linéaire dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(2) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

(3) Inclut les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

## Situation financière &amp; COVID-19

Canadien Net bénéficie d'une position financière robuste. Le Fonds a des liquidités suffisantes, incluant l'encaisse et ses marges de crédit inutilisées, pour honorer ses obligations, exigences de fonds de roulement et distributions actuelles. Au 31 décembre 2021, Canadien Net disposait d'environ 15 500 000 \$ en espèces et en disponibilité sur ses marges de crédit.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Revenus de location	4 932 753	3 690 482	1 242 271	18 953 524	12 976 848	5 976 676
Variation de la valeur des immeubles de placement	3 354 091	(1 951 657)	5 305 748	13 356 401	309 372	13 047 029
Charges financières	625 316	540 883	84 433	4 346 807	2 122 968	2 223 839
Charges administratives	192 252	198 228	(5 976)	811 390	728 562	82 828
Rémunération à base de parts	49	(912)	961	308 595	37 492	271 103
Résultat net	7 453 246	847 652	6 605 594	25 090 167	9 621 177	15 468 990
attribuable aux porteurs de parts						
Résultat net par part de base	0.369	0.054	0.315	1.351	0.658	0.693
FPE <sup>(1)</sup>	2 971 560	1 977 993	50%	10 791 751	7 127 856	51%
FPE par part	0.147	0.125	18%	0.581	0.487	19%
FPE récurrents <sup>(1)</sup>	2 971 560	1 977 869	50%	10 819 566	7 117 442	52%
FPE récurrents par part	0.147	0.125	18%	0.582	0.487	20%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 193 078	15 794 450	4 398 628	18 575 569	14 628 913	3 946 656

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

## RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX BAIIA

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2021	2020	Δ	2021	2020	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	7 453 246	847 652	6 605 594	25 090 167	9 621 177	15 468 990
Charges financières	1 186 697	875 581	311 116	4 431 479	3 024 307	1 407 172
Désactualisation des obligations locatives	(7 383)	(6 991)	(392)	(28 936)	(27 405)	(1 531)
Impôts sur le résultat	154 868	23 500	131 368	154 080	23 117	130 963
BAIIA	8 787 428	1 739 742	7 047 686	29 646 790	12 641 196	17 005 594
Δ de la valeur des immeubles	(3 354 091)	1 951 657	(5 305 748)	(13 356 401)	(309 372)	(13 047 029)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(642 015)	(513 351)	(128 664)	(1 258 966)	(1 512 138)	253 172
Δ de la valeur des débetures convertibles	(649 916)	(304 519)	(345 397)	(377 068)	(575 143)	198 075
Δ de la valeur des bons de souscription	85 209	(33 025)	118 234	285 581	(364 682)	650 263
Autres charges financières	3 326	2 846	480	6 815	38 486	(31 671)
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	4 229 941	2 843 350	49%	14 946 751	9 918 347	51%
Charge d'intérêts	1 061 279	792 742	268 537	4 393 839	3 131 527	1 262 312
Remboursement du capital	891 573	610 109	281 464	3 315 890	2 011 109	1 304 781
Obligations au titre du service de la dette	1 952 852	1 402 851	39%	7 709 729	5 142 636	50%
Ratio de couverture des intérêts	4.0x	3.6x	0.4x	3.4x	3.2x	0.2x
Ratio de couverture du service de la dette	2.2x	2.0x	0.2x	1.9x	1.9x	-

(1) Voir les sections appropriées pour le rapprochement à la mesure IFRS la plus rapprochée et la section "Mesures financières non-définies par les IFRS"

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2021

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2021, les revenus de location du Fonds ont atteint 4 932 753 \$ (3 690 482 \$ au 31 décembre 2020). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 22 pour plus de détails). Au 31 décembre 2021, le Fonds estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 11 147 550 \$ (7 505 640 \$ pour la même période en 2020) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 10 235 256 \$ (6 940 558 \$ pour la même période en 2020). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 5,99 % (6,48 % pour le même trimestre en 2020) et la fourchette des taux de capitalisation utilisés se situe entre 4,50 % et 6,75 % (5,50 % et 7,25 % pour le même trimestre en 2020). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés incluent des réserves pour espaces vacants, frais d'administration, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires et débetures convertibles. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2021, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 628 316 \$ comparativement à 540 883 \$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2020. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2021, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 564 707 \$ comparativement à une diminution de 337 544 \$ en 2020. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour le trimestre terminé le 31 décembre 2021 étaient de 1 190 023 \$ comparativement à 878 427 \$ pour le même trimestre en 2020. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires et débetures convertibles.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2021, le Fonds a enregistré des FPE récurrents de 2 971 562 \$ comparativement à 1 977 869 \$ au trimestre correspondant de 2020. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 18% passant de 0,125 \$ à 0,147 \$. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux emprunts hypothécaires sur ces propriétés.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2021

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, les revenus de location du Fonds ont atteint 18 953 524 \$ (12 976 848 \$ au 31 décembre 2020). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir page 22 pour plus de détails).

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires et débetures convertibles. Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 4 346 807 \$ comparativement à 2 122 968 \$ pour la période se terminant le 31 décembre 2020. Pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2021, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 91 487 \$ comparativement à une diminution de 939 825 \$ en 2020. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021 étaient de 4 438 294 \$ comparativement à 3 062 793 \$ pour la même période en 2020. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires et débetures convertibles.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, le Fonds a enregistré des FPE récurrents de 10 819 566 \$ comparativement à 7 117 442 \$ pour la même période en 2020. Les FPE récurrents par part ont augmenté de 20% passant de 0,487 \$ à 0,582 \$. La croissance des FPE provient principalement des revenus de location liés aux nouvelles acquisitions déduction faite de l'augmentation des charges financières liées aux emprunts hypothécaires sur ces propriétés.

---

## STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

**Le 15 février 2021**, Canadien Net a annoncé l'émission de 43 200 parts de FPI Canadien Net à un prix de 6,95\$ par part, pour un total de 300 240\$, à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2020.

**Le 2 juillet 2021**, le Fonds a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le Fonds se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 874 140 parts, ce qui représentait environ 5% des parts en circulation. En date du 2 juillet, le Fonds avait 17 482 814 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 349 656 parts au total, soit 2% des Parts émises et en circulation en date de ce jour.

Pour l'ancienne offre publique de rachat dans le cours normal des activités actuelle prenant fin le 31 juillet 2021, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 734 765 Parts de Canadien Net. Le Fonds n'a racheté aucune Parts durant cette offre publique de rachat.

**Le 15 juillet 2021**, le Fond a aussi annoncé qu'il avait conclu avec un syndicat de preneurs fermes codirigé par Corporation Canaccord Genuity et Paradigm Capital Inc. (collectivement, les « preneurs fermes ») une convention d'émission et de vente, par acquisition ferme, de 2 350 000 parts au prix de 7,45 \$ la part (le « prix d'offre »), pour un produit brut revenant au Fonds de 17 507 500 \$ (le « placement »).

## Fonds de placement immobilier Canadien Net

Le Fonds avait également attribué aux preneurs fermes une option (l'« option de surallocation »), que ceux-ci pouvaient exercer en totalité ou en partie dans les 30 jours suivant la clôture du placement, afin d'acquiescer auprès du Fonds jusqu'à concurrence de 352 500 parts supplémentaires (ce qui représente 15 % du nombre de parts devant être émises et vendues dans le cadre du placement), au prix d'offre, pour un produit brut supplémentaire revenant au Fonds qui pouvait aller jusqu'à 2 626 125 \$. Si les preneurs fermes exerçaient leur option de surallocation intégralement, le produit brut total tiré du placement (y compris l'option de surallocation) s'élèverait à 20 133 625 \$.

La clôture du placement, qui devait avoir lieu vers le 3 août 2021, est assujettie à certaines conditions, y compris, sans limitation, l'obtention de toutes les approbations requises des organismes de réglementation, dont celle de la Bourse de croissance TSX (la « TSX de croissance »).

Le Fonds avait l'intention d'affecter le produit net du placement au financement d'acquisitions annoncées et à venir et de projets de développement prévus, au remboursement de certaines dettes qui peuvent être contractées de nouveau ultérieurement ainsi qu'à des fins commerciales et de fonds de roulement générales.

Certains fiduciaires du Fonds avaient manifesté leur intérêt pour l'acquisition de parts dans le cadre du placement.

**Le 3 août 2021**, le Fonds a annoncé qu'il a procédé à la clôture du placement public antérieurement annoncé (le « Placement ») d'un total de 2 702 500 parts du Fonds au prix de 7,45 \$ par part pour un produit brut de 20 133 625 \$ auprès d'un syndicat de preneurs fermes codirigé par Corporation Canaccord Genuity et Paradigm Capital Inc. et comprenant Marchés des capitaux CIBC, iA Gestion privée de patrimoine inc., Valeurs mobilières Banque Laurentienne inc., Valeurs mobilières Desjardins inc. et Echelon Wealth Partners Inc. (collectivement, les « Preneurs fermes »).

Le Placement comprenait les parts émises lors de l'exercice intégral par les Preneurs fermes de l'option de surallocation qui leur a été attribuée aux termes de la convention de prise ferme datée du 21 juillet 2021 intervenue entre le Fonds et les Preneurs fermes.

Le Fonds a affecté le produit net tiré du Placement au financement d'acquisitions annoncées et à venir, au financement de projets de développement prévus, au remboursement de certaines dettes qui peuvent être contractées de nouveau ultérieurement ainsi qu'à des fins commerciales et de fonds de roulement générales.

## PARTS DU FONDS

Parts émises (rachetées)	# de parts	
<b>Parts au premier 1er janvier 2020</b>	<b>11 740 357</b>	
14 janvier 2020 (bons de souscription)	20 408	
13 février 2020 (offre publique de parts)	2 900 000	
26 février 2020 (bons de souscription)	2 551	
9 mars 2020 (parts)	32 200	
8 avril 2020 (offre de rachat de part dans le cours normal des op.)	(200)	
19 juin 2020 (options)	10 000	
21 juillet 2020 (options)	15 000	
18 août 2020 (options)	20 000	
16 octobre 2020 (bons de souscription)	5 102	
10 novembre 2020 (ajustement pour les parts fractionnelles suite au regroupement)	(7)	
25 novembre 2020 (offre publique de parts)	2 653 846	
<b>Parts au 1er janvier 2021</b>	<b>17 399 257</b>	
15 février 2021 (parts émises pour services rendus)	43 200	
1er avril 2021 (bons de souscription)	2 551	
30 avril 2021 (bons de souscription)	10 204	
17 mai 2021 (bons de souscription)	22 500	
1er juin 2021 (bons de souscription)	5 102	
3 août 2021 (offre publique de parts)	2 702 500	
23 décembre 2021 (bons de souscription)	89 288	
<b>Parts au 31 décembre 2021</b>	<b>20 274 602</b>	
<b>Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 décembre 2021</b>		<b>Prix d'exercice</b>
Bons de souscription	347 396	6,10 \$ par part
Options d'achat de parts	10 000	3,80 \$ par part
Conversion des débetures convertibles	1 167 596	7,30\$ à 8,13 \$ par part

### Bons de souscription

Le Fonds avait 477 041 bons de souscription au début de la période. Durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2021, 129 645 bons de souscription ont été exercés. Le nombre total de bons de souscription en circulation en date du 31 décembre 2021 est de 347 396.

**Débetures convertibles**

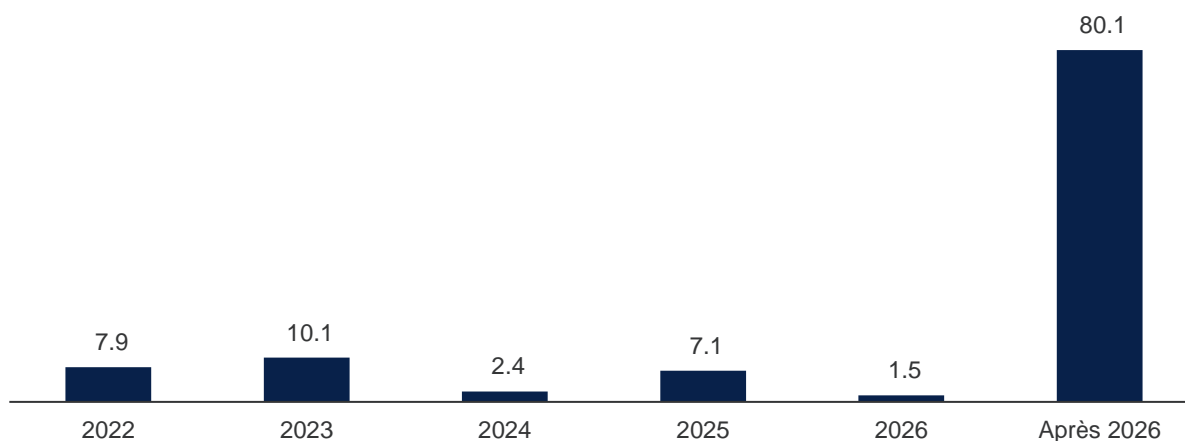
La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 décembre 2021 est de 9 136 000 \$ et leur prix de conversion est de 7,30 \$ à 8,13 \$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2021.

**Options d'achat de parts**

Durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2021, aucune option n'a été exercée. Le nombre total d'options en circulation en date du 31 décembre 2021 est de 10 000 à un prix d'exercice de 3,80 \$.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2021 était de 20 274 602.

**SOLDE ET ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)**



Échéance	2021	2022	2023	2024	2025	Après 2025
Solde dû (\$):	7 881 478	10 100 385	2 378 745	7 126 547	1 508 473	80 112 407
Taux d'intérêt:	3.21% - 3.85%	2.71% - 4.20%	3.64%	2.64% - 4.98%	4.21%	2.53% - 4.77%
% du total:	7.2%	9.3%	2.2%	6.5%	1.4%	73.4%

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débetures convertibles et de lignes de crédit. Au 31 décembre 2021, il y avait 35 emprunts hypothécaires (excluant les emprunts contractés dans les partenariats) auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 133 330 859 \$ (107 562 001 \$ au 31 décembre 2020). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 46 648 225 \$ pour les 5 prochaines années et 86 682 634 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 6,0 ans (6,1 ans au 31 décembre 2020). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 8 416 510 \$ au 31 décembre 2021 (8 134 379 \$ au 31 décembre 2020). Le Fonds a 3 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 10 570 000 \$, 6 000 000 \$ et 1 200 000 \$. Au 31 décembre 2021, le Fonds n'avait aucun solde dû sur ces lignes de crédit (nul au 31 décembre 2020).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière du Fonds assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un rendement sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme du Fonds qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

**PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES**

La préparation des états financiers consolidés du Fonds requiert que la direction porte des jugements et effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la nature d'une acquisition et si elle représente un regroupement



d'entreprises ou une acquisition d'actifs ou de passifs, si un partenariat structuré par l'intermédiaire d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et l'évaluation de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés pour lesquels la juste valeur ne peut être tirée de marchés actifs.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par le Fonds. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après le revenu de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte d'une provision pour espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID-19 basé sur l'information disponible du Fonds en date du 31 décembre 2021.

---

## RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2021, le Fonds détenait des intérêts dans 91 propriétés au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse touchant quatre secteurs du marché locatif commercial. Le Fonds est exposée au risque de crédit, au risque des taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

### Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. Le Fonds s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (1 018 030 \$ au 31 décembre 2021 par rapport à 688 113 \$ au 31 décembre 2020). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

Le Fonds a aussi un portefeuille de prêts en cours de partenaires de coentreprises, lesquels sont garantis par les participations dans ces coentreprises. En date du 31 décembre 2021, les prêts en cours se situent à 4 573 998 \$ (T4 2020: 4 507 862 \$).

### Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses prêts en cours, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme et ses débentures convertibles. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent le Fonds à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, le Fonds peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. Le Fonds doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des modalités acceptables à le Fonds. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 1 277 038 \$ sur le montant des charges financières du trimestre.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie du Fonds en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Le Fonds a des liquidités disponibles ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité actuels principalement associés aux crédateurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme.

### Risque de renouvellement des baux

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que Canadien Net puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de Canadien Net afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à plus long terme et de louer une partie importante de l'immeuble avant d'aménager un espace.

### Risque d'aménagement et d'acquisition

La croissance du Fonds dépendra largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et de l'exercice de la vérification diligente. Si le Fonds est incapable de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions à son portefeuille, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et aménagements pourraient ne pas répondre aux attentes financières ou d'exploitation du Fonds en raison de facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché, ce qui pourrait affecter les résultats du Fonds.

### Risque environnemental

Le Fonds est assujettie à différentes lois ou règlements environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dangereux, dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour Canadien Net, car ils sont un facteur déterminant lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif pour couvrir les coûts d'une décontamination ou d'une réclamation contre Canadien Net. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Canadien Net contrôle proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

### Statut de fiducie de placement immobilier

Le Fonds doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques à l'égard de ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si le Fonds devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et négatives. De plus, le Fonds gère ses affaires afin d'être reconnu comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue fiscal. S'il devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI, le Fonds pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les liquidités disponibles aux fins de distribution pourraient être réduites de façon importante. Le Fonds croit qu'il est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

### Accès aux capitaux

La croissance du Fonds dépend de son accès aux capitaux, provenant principalement d'emprunt et de capitaux propres. Une conjoncture de marché défavorable peut miner la conjoncture des marchés financiers et le Fonds pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débentures ou tout autre instrument financier afin de mobiliser des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour le Fonds d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

### Risque lié à la COVID-19

Une pandémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible comme la COVID-19 pourrait avoir un effet néfaste sur l'économie locale et potentiellement internationale. La pandémie de COVID-19 pourrait affecter négativement la capacité du Fonds à collecter ses loyers.

La direction continue d'évaluer l'incidence sur le Fonds de la COVID-19 et des mesures prises par les gouvernements pour y répondre. Une partie des résultats financiers du Fonds sont tributaires des estimations de la direction pour lesquelles il pourrait exister une incertitude grandissante en raison des perturbations du marché causées par la pandémie de COVID-19. Les éléments des états financiers consolidés du Fonds pour lesquels il existe une incertitude grandissante comprennent la juste valeur des immeubles de placement et la recouvrabilité des débiteurs.



### OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 210 000\$ (2020: 150 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans, et porte intérêt au taux directeur plus 0.75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 6 424\$ (2020: 5 476\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2021 (2020: 0\$).

Le 3 août 2021, le Fonds a clôt le placement public de ses parts annoncé précédemment. Certains fiduciaires du Fonds ont acquis un total de 50 750 parts dans le cadre du placement, pour un produit brut global de 378 087\$.

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2021, des avances de 5 000 000\$ ont été faites au Fonds par certains fiduciaires afin de faciliter une acquisition. Ces avances ont été remboursées au cours de l'exercice et des frais de financement de 20 000\$ ont été versés à ces fiduciaires.

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, le Fonds a remboursé et annulé une facilité de crédit qu'elle avait avec un fiduciaire. Cette personne n'est plus un fiduciaire depuis mai 2020.

Tous les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normales.

### Rémunération des dirigeants et fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du Fonds ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants et fiduciaires du Fonds et leur rémunération se répartit comme suit:

	2021	2020
Salaires et avantages	352 769	253 838
Rémunération à base de parts	244 640	193 200
<b>Total</b>	<b>597 409</b>	<b>447 038</b>