

Rapport de gestion

T2 2023

Période terminée le 30 juin 2023

Formulaire 51-102F1

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 6 mois terminée le 30 juin 2023. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 juin 2023 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 juin 2022. 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 et sur sedar.com.

Daté du 16 août 2023, 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 30 juin 2023 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.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 16 août 2023.

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 dans les IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac). Les FPE sont calculés en grande partie conformément aux publications de REALpac. Les FPE calculés par Canadien Net sont le résultat net (déterminé conformément aux IFRS) sans compter la rémunération à base de parts, les intérêts sur obligation locative et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des instruments financiers, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles. Toutefois, en vertu des lignes directrices de REALpac, seule la composante de réévaluation de la rémunération à base de parts devrait être rajoutée aux profits ou aux pertes afin d'obtenir les FPE. La rémunération à base de parts et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles sont exclus du résultat net, car ils sont volatils et n'ont aucune incidence sur la trésorerie et, par conséquent, offrent une mesure additionnelle plus significative du rendement d'exploitation récurrent par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Le Fonds considère les FPE comme une mesure additionnelle significative comme on l'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'incidence 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 sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net aux fonds provenant de l'exploitation*).

FPE par part est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. C'est un terme utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Le Fonds calcule les FPEA essentiellement conformément aux publications de REALpac. Les FPEA sont calculés en ajustant d'abord les FPE (calculés par Canadien Net) pour tenir compte des dépenses d'investissement pour maintenir les flux locatifs et les loyers selon la méthode linéaire. 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 génèrent 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. Les FPE peuvent également être ajustés en raison des coûts non récurrents qui ont une incidence sur les flux de trésorerie.

Le Fonds considère les FPEA comme une mesure des gains économiques récurrents utile et pertinente pour la compréhension de sa capacité à assurer le service de ses dettes, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses détenteurs.

Les FPEA sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Fonds provenant de l'exploitation ajustés*).

FPEA par part est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. Le Fonds considère que les FPEA par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPEA.

Résultat net d'exploitation (RNE) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. RNE est un terme d'usage courant dans le secteur et correspond aux revenus totaux moins les coûts opérationnels, comme ils apparaissent aux états consolidés du résultat et du résultat global (revenus de

location moins le total des charges opérationnelles, comme les impôts fonciers, les services publics et les assurances). Le Fonds inclut le RNE comme une mesure non conforme aux IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global.

Le Fonds considère le RNE comme une mesure additionnelle significative du rendement opérationnel des biens immobiliers, avant les considérations de financement.

Le RNE est rapproché du revenu de location découlant des investissements, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Résultats d'exploitation*).

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA correspond aux bénéfices obtenus avant les charges d'intérêts nettes, les intérêts sur obligation locative et les charges fiscales, car ces éléments ne sont pas de nature opérationnelle.

Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité du Fonds à assurer le service de sa dette.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA ajusté est d'abord ajusté au changement à la juste valeur des immeubles de placement, au changement à la juste valeur des immeubles de placement des coentreprises, au changement à la juste valeur des débentures convertibles et au changement à la juste valeur des bons de souscription. L'objectif est de permettre au Fonds de démontrer la manière dont il s'acquitte de ses dettes sans tenir compte des répercussions des gains et des pertes sur la juste valeur, qui sont volatiles et qui n'ont pas d'incidence sur la trésorerie, et de certains éléments non récurrents.

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 de Canadien Net.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

Immeubles de placement ajustés est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison des immeubles de placement et la quote-part des immeubles de placement aménagés et en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de partenariats.

Le Fonds conclut des partenariats par l'intermédiaire d'entités contrôlées conjointement ou de copropriétés et comptabilise sa participation selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation. Par conséquent, la participation du Fonds dans les immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de partenariats est présentée dans les placements dans des partenariats au bilan financier plutôt que dans les immeubles de placement. Ainsi, le Fonds considère que les Immeubles de placement ajustés sont une mesure utile, car elle permet d'avoir un portrait plus juste de la valeur globale du portefeuille du Fonds.

Les Immeubles de placement ajustés sont rapprochés aux Immeubles de placement, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des immeubles de placement aux immeubles de placement ajustés*).

Revenu distribuable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Revenu distribuable se compose du FPE ajusté à l'égard des intérêts sur obligation locative, des loyers selon la méthode linéaire, des distributions découlant de partenariats, des remboursements périodiques du capital hypothécaire et du remboursement d'emprunt à long terme. Le Fonds ajuste ces éléments afin d'avoir un meilleur portrait de sa capacité de distribution et d'ajuster d'autres éléments qui ont une incidence sur la trésorerie.

Le Fonds considère que le Revenu distribuable est une mesure utile aux investisseurs, car elle est une mesure importante de la capacité de distribution du FPI.

Le Revenu distribuable est rapproché des FPE ou du Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations au résultat distribuable et distributions*).

Distribution en % des FPE est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio IFRS est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage du FPE.

Distribution en % des FPEA est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPEA par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio IFRS est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage des FPEA.

Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant le BAIIA ajusté par les obligations du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements de remboursement du capital et les charges d'intérêt 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.

Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. 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 déterminer la capacité du Fonds à payer la charge relative à l'intérêt sur l'encours de sa dette.

Ratio de dette sur le total de l'actif est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des hypothèques, dette à long terme, portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme, soldes impayés sur facilités de crédit et débetures convertibles par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière.

Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme et des soldes impayés sur facilités de crédit par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière en assumant que toutes les débetures convertibles en circulation ont été converties.

Les mesures FPE, FPE part part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté, et le Ratio de dette sur

Fonds de placement immobilier Canadien Net

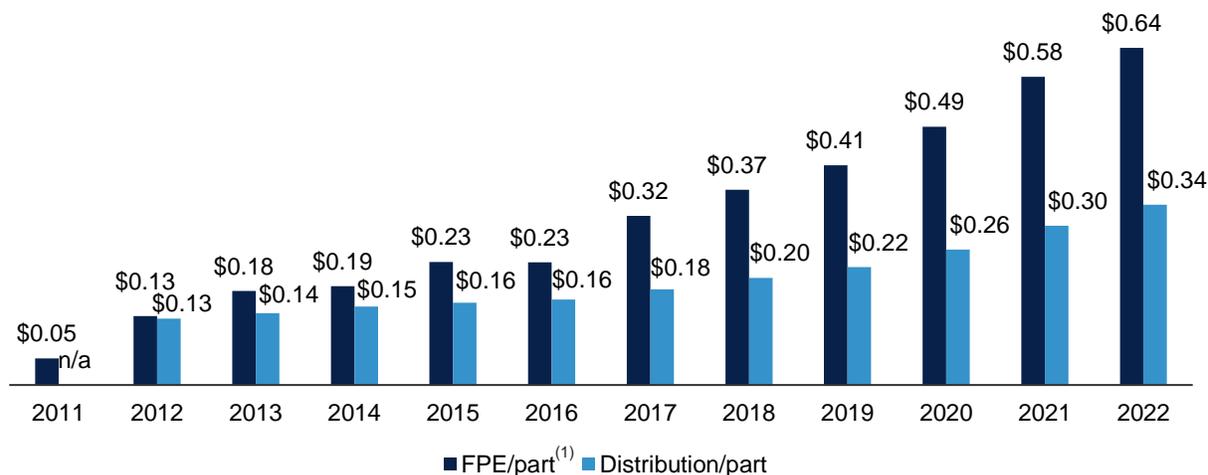
le total de l'actif, Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débiteures convertibles ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2023	2022		
Situation financière				
Revenus de location	12 902 683	11 306 637	1 596 046	14%
Résultat net et				
résultat étendu	10 840 881	3 357 316	7 483 565	223%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	9 721 362	8 720 335	1 001 027	11%
FPE ⁽¹⁾	6 542 618	6 362 475	180 143	3%
FPEA ⁽¹⁾	5 829 421	6 035 544	(206 123)	(3%)
BAIIA ⁽¹⁾	14 407 325	6 146 534	8 260 791	134%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	9 774 575	8 752 899	1 021 676	12%
Immeubles de placement	280 075 876	284 910 061	(4 834 185)	(2%)
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	331 912 328	331 777 459	134 869	-
Total de l'actif	307 898 262	309 658 889	(1 760 627)	(1%)
Emprunts hypothécaires	132 966 915	139 116 692	(6 149 777)	(4%)
Dette à long terme	30 000	45 000	(15 000)	(33%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	16 941 802	14 644 888	2 296 914	16%
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 779 760	-	2 779 760	n/a
Facilités de crédit	16 385 362	11 605 000	4 780 362	41%
Total des débetures convertibles	8 752 985	8 523 401	229 584	3%
Total des capitaux propres	125 774 305	132 067 830	(6 293 525)	(5%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 603 235	20 549 534	53 701	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.318	0.310	0.008	3%
FPEA ⁽¹⁾	0.283	0.294	(0.011)	(4%)
Distributions	0.173	0.170	0.003	1%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.73%	3.52%	0.21%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	58%	56%	2%	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles ⁽¹⁾	54%	53%	1%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	3.0x	(0.4x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	54%	55%	(1%)	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	61%	58%	3%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	99%	1%	
Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
National	90%	90%	-	
Régional	8%	8%	-	
Local	2%	2%	-	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
Commerce de détails	61%	60%	1%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	22%	23%	(1%)	
Restauration rapide	14%	15%	(1%)	
Autres	3%	2%	1%	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	100	99	1	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.6	5.5	(0.9)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	6.7	7.2	(0.5)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.41%	6.08%	0.33%	

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

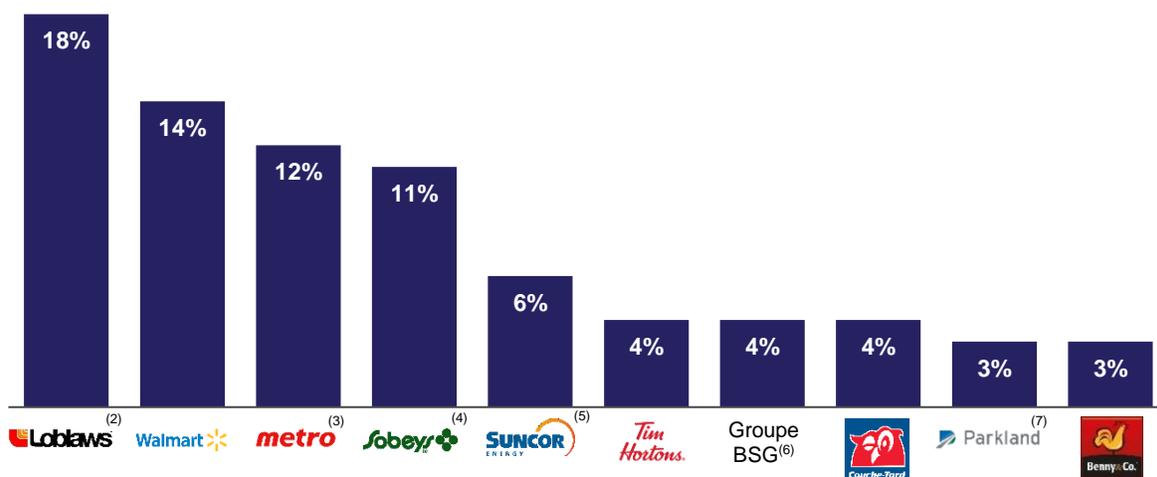
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 30 JUIN 2023

10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (79%)⁽¹⁾



Notes :

- (1) Basé sur le RNE; inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariats; RNE est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »
- (2) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore
- (3) Metro exploite les épicerie sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous la bannière Brunet
- (4) Sobeys exploite les épicerie sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (5) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (6) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (7) Corporation Parkland exploite des stations-services sous la bannière Ultramar

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	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
35	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
36	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
37	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
38	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
39	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
40	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
41	290 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
42	510 rue Portland	Dartmouth, N-É	Rest. rapide	100%	32 K	4 631	4 631	Immeuble productif
43	20 boul. Frontenac Ouest	Theftord Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
44	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
45	1501 rue Jacques Bedard	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
46	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Rest. rapide	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif
47	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif

Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
49	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif
50	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
51	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
52	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
53	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
54	304 boul. Lasalle	Baie Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif
55	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
56	835 Lucien Chenier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble productif
57	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	100%	534 K	80 881	80 881	Immeuble productif
58	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	26 K	4 122	3 092	Immeuble productif
59	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	88 K	25 389	25 389	Immeuble productif
60	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	176 K	4 040	2 020	Immeuble productif
61	16670 boul des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	14 K	3 600	2 700	Immeuble productif
62	1875 rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	75%	19 K	2 400	1 800	Immeuble productif
63	5100 boul. Wilfrid Hamel	Quebec City, Qc	Essence, dépanneur	50%	26 K	3 077	1 539	Immeuble productif
64	369 St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	50%	15 K	2 578	1 289	Immeuble productif
65	1305-1375 rue Sherbrooke	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	38 K	8 900	4 450	Immeuble productif
66	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	100%	87 K	22 794	22 794	Immeuble productif
67	524-534 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	26 K	7 684	3 842	Immeuble productif
68	570 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	52 K	3 855	1 928	Immeuble productif
69	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	103 K	21 303	21 303	Immeuble productif
70	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	100%	207 K	43 378	43 378	Immeuble productif
71	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, On	Commerce de détail	100%	200 K	45 157	45 157	Immeuble productif
72	394 chemin Westville	New Glasgow, N-É	Commerce de détail	100%	487 K	90 800	90 800	Immeuble productif
73	1225 rue Kings	Sydney, N-É	Commerce de détail	100%	155 K	47 189	47 189	Immeuble productif
74	478 chemin Knowlton	Lac Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
75	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
76	7301 boul. Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	40%	35 K	3 885	1 554	Immeuble productif
77	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
78	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, Qc	Essence	100%	37 K	395	395	Immeuble productif
79	860 rue d'Alma	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	40 K	3 885	1 554	Immeuble productif
80	135 Barton Street East	Hamilton, On	Commerce de détail	100%	153 K	37 509	37 509	Immeuble productif
81	95-103 rue Water Nord	Cambridge, On	Commerce de détail	100%	122 K	38 500	38 500	Immeuble productif
82	107 rue Bridge	Dunville, On	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
83	199 avenue Simcoe	Keswick, On	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
84	1035 boul. Wilfrid-Hamel	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	98 K	27 400	27 400	Immeuble productif
85	2 rue Saint-Martin	Bromont, Qc	Rest. Rapide	100%	6 K	5 703	5 703	Immeuble productif
86	Rue Serge Pepin	Beloil, Qc	Rest. Rapide	40%	25 K	3 885	1 554	En développement
87	Montée des Pionniers	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	24 K	3 885	1 554	En développement
88	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, Qc	Rest. Rapide	40%	4 K	4 376	1 750	En développement
89	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	46 K	4 400	1 760	En développement
90	10 rue Cambridge	Collingwood, On	Commerce de détail	100%	496 K	111 118	111 118	Immeuble productif
91	617 - 639 rue Duvernay	Verchères, Qc	Commerce de détail	100%	105 K	29 904	29 904	Immeuble productif
92	320 Boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier, Qc	Rest. Rapide	40%	68 K	3 885	1 554	En développement
93	2085 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Commerce de détail	100%	159 K	38 064	38 064	Immeuble productif
94	2095 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Autre	100%	33 K	4 016	4 016	Immeuble productif
95	46 rue Robie	Truro, N-É	Commerce de détail	100%	163 K	30 500	30 500	Immeuble productif

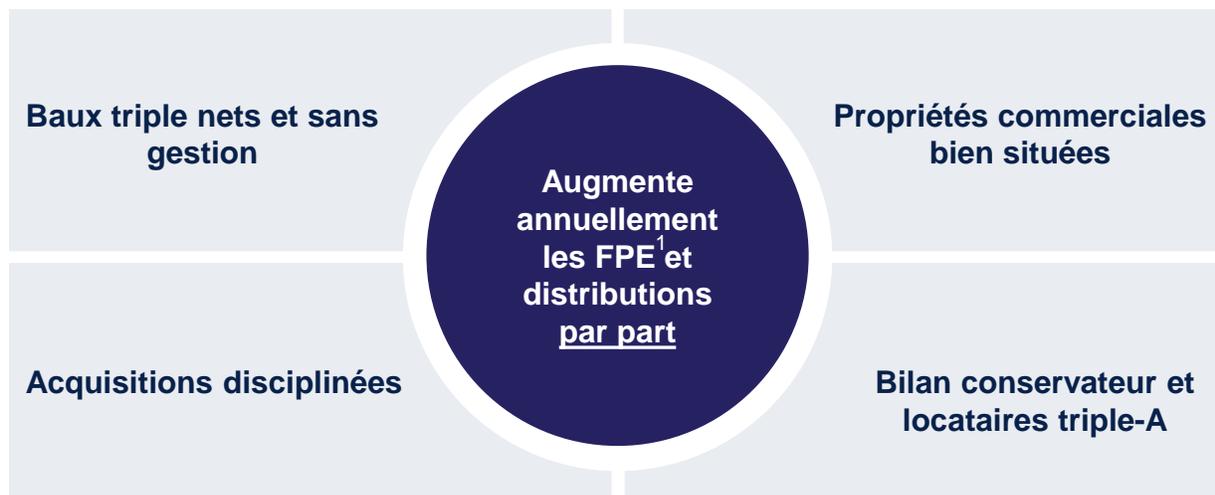
Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
96	45 rue Albert Ferland	Cheneville, Qc	Commerce de détail	100%	213 K	29 698	29 698	Immeuble productif
97	110 rue Principale	St-André-Avellin, Qc	Commerce de détail	100%	157 K	35 991	35 991	Immeuble productif
98	1535 boul. St-Antoine	St-Jérôme, Qc	Commerce de détail	100%	35 K	3 500	3 500	Immeuble productif
99	1165 rue Smythe	Frédéricton, N-B	Autre	100%	18 K	4 400	4 400	Immeuble productif
100	41 boul. St-Jean-Baptiste	Chateauguay, Qc	Commerce de détail	100%	217 K	53 151	53 151	Immeuble productif
					8 671 K	1 457 520	1 383 465	

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, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales et par l'entremise de coentreprises.

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.

Au 30 juin 2023, le Fonds détenait 100 immeubles de placement soit 83 immeubles au Québec, 8 immeubles en Ontario, 8 immeubles en Nouvelle Écosse et 1 immeuble au Nouveau-Brunswick. Les propriétés sont occupées par 4 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 30 juin 2023, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

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 et les fiduciaires. 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.

¹ Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

ÉVÉNEMENT MAJEUR DU TRIMESTRE

Le 3 avril 2023, le Fonds a vendu une propriété de restauration rapide à locataire unique à Timmins en Ontario pour une contrepartie totale de 1 300 000 \$.

PERSPECTIVES POUR 2023

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 part¹ du Fonds.

Le Fonds croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses FPE par part¹, de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- Croissance des distributions de 176% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 9,7%



¹ Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2023		2022				2021	
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenus de location	6 486 300	6 416 383	7 052 983	6 369 404	5 874 942	5 431 695	4 932 753	4 885 412
Résultat net attribuable								
aux porteurs de parts	6 010 921	4 829 960	(9 309 990)	(540 958)	1 876 330	1 480 986	7 453 246	11 192 478
FPE ⁽¹⁾	3 309 843	3 232 775	3 329 459	3 347 120	3 292 197	3 070 278	2 971 560	2 790 255
FPE par part ⁽¹⁾	0.161	0.157	0.162	0.163	0.160	0.151	0.147	0.145
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	280 076	276 659	275 425	291 358	284 910	267 390	252 948	225 342
Valeur des immeubles de placement ajusté (en milliers) ⁽¹⁾	331 912	329 171	326 898	338 204	331 777	314 071	298 466	268 241
Total de l'actif (en milliers)	307 898	304 646	303 060	315 185	309 659	293 285	278 166	254 507
Total du passif (en milliers)	182 124	182 770	184 372	185 439	177 591	162 154	148 351	131 300
Capitaux propres (en milliers)	125 774	121 876	118 688	129 746	132 068	131 131	129 814	123 207
Nb. moyen pondéré de parts en circ.								
de base (en milliers)	20 604	20 603	20 593	20 593	20 550	20 320	20 193	19 187

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

RAPPROCHEMENT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT AJUSTÉS

En date du 30 juin	2023	2022	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	280 075 876	284 910 061	(2%)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 825 309	-	n/a
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	45 025 157	43 486 817	4%
Immeubles en cours d'aménagement	1 985 986	3 380 581	(41%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	331 912 328	331 777 459	-

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

(2) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	6 010 921	1 876 330	4 134 591	10 840 881	3 357 316	7 483 565
Δ de la valeur des immeubles	(2 859 847)	1 566 191	(4 426 038)	(3 981 665)	3 057 601	(7 039 266)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	72 969	461 165	(388 196)	(482 205)	(172 690)	(309 515)
Rémunération fondée sur des parts	112 567	6 063	106 504	330 048	391 311	(61 263)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(31 206)	(617 552)	586 346	(168 880)	(278 546)	109 666
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	7 483	(7 483)
Impôts	4 439	-	4 439	4 439	-	4 439
FPE ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	1%	6 542 618	6 362 475	3%
FPE par part	0.161	0.160	-	0.318	0.310	3%
Distributions	1 776 722	1 745 238	31 484	3 553 753	3 470 168	83 585
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.173	0.170	1%
FPE par part - après distributions	0.074	0.075	(1%)	0.145	0.140	4%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	54%	53%	1%	54%	55%	(1%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 603 734	20 549 534	54 200	20 603 235	20 549 534	53 701

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	17 646	6 542 618	6 362 475	180 143
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(109 943)	(125 135)	15 192	(209 937)	(242 955)	33 018
Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾	(488 297)	(55 264)	(433 033)	(503 260)	(83 976)	(419 284)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	2 711 603	3 111 798	(13%)	5 829 421	6 035 544	(3%)
FPEA par part	0.132	0.151	(13%)	0.283	0.294	(4%)
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.173	0.170	1%
FPEA par part - après distributions	0.045	0.066	(32%)	0.110	0.124	(11%)
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	66%	56%	10%	61%	58%	3%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 603 734	20 549 534	54 200	20 603 235	20 549 534	53 701

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

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

(3) L'investissement de maintien sur les immeubles de placement pour 2023 comprend une charge de 489 000\$ qui générera des revenus additionnels pour le Fonds

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	2 442 644	2 300 783	141 861	5 936 076	5 395 295	540 781
Activités d'investissement	1 116 206	(17 697 330)	18 813 536	1 527 325	(32 540 259)	34 067 584
Activités de financement	(3 047 297)	15 055 144	(18 102 441)	(6 278 072)	27 306 973	(33 585 045)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	511 553	(341 403)	852 956	1 185 329	162 009	1 023 320
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	879 210	1 110 151	(230 941)	205 434	606 739	(401 305)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1 390 763	768 748	622 015	1 390 763	768 748	622 015

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 la période de 6 mois terminée le 30 juin 2023, 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 et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

Les fonds affectés aux activités d'investissement en 2023 s'expliquent surtout par la vente de la propriété de Timmins et les distributions provenant de coentreprises, partiellement diminué par les dépenses en capital sur certains immeubles. Pour 2022, ils peuvent être attribués principalement à 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 6 mois terminée le 30 juin 2023, veuillez consulter la note 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers consolidés au 30 juin 2023.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2023, Canadien Net a connu une diminution des fonds découlant des activités de financement puisque le Fonds a remboursé davantage de capital en plus de racheté des 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.

RAPPROCHEMENT DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AU RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Flux de trésorerie liés						
aux activités d'exploitation	2 442 644	2 300 783	141 861	5 936 076	5 395 295	540 781
Variation du fonds de roulement						
hors caisse	523 384	651 509	(128 125)	(487 611)	29 658	(517 269)
Impôts exigibles	4 439	-	4 439	4,439	-	4,439
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	7 483	(7 483)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	109 943	125 135	(15 192)	209 937	242 955	(33 018)
Δ des intérêts courus	6 000	(25 400)	31 400	(100)	(29 700)	29 600
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	72 969	461 165	(388 196)	(482 205)	(172 690)	(309 515)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises	346 427	(30 405)	376 832	1 331 200	996 365	334 835
Rémunération à base de parts	-	-	-	148 393	-	148 393
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(195 963)	(190 590)	(5 373)	(117 511)	(106 891)	(10 620)
FPE ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	1%	6 542 618	6 362 475	3%
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	(7 483)	7 483
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽²⁾	(109 943)	(125 135)	15 192	(209 937)	(242 955)	33 018
Distributions de coentreprises	160 500	1 371 000	(1 210 500)	633 500	2 569 000	(1 935 500)
Versements en capital périodiques	(1 163 742)	(1 082 045)	(81 697)	(2 320 486)	(2 104 942)	(215 544)
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-
Résultat distribuable ⁽¹⁾	2 181 658	3 441 017	(37%)	4 630 695	6 561 095	(29%)
Distributions aux porteurs de parts	(1 776 722)	(1 745 238)	2%	(3 553 753)	(3 470 168)	2%
Surplus de liquidités après les distributions	404 936	1 695 779	(76%)	1 076 942	3 090 927	(65%)

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Revenus de location	6 486 300	5 874 942	611 358	12 902 683	11 306 637	1 596 046
Coûts d'exploitation	(1 620 882)	(1 362 366)	(258 516)	(3 181 321)	(2 586 302)	(595 019)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 865 418	4 512 576	352 842	9 721 362	8 720 335	1 001 027
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	387 299	(1 560)	388 859	1 397 691	1 054 540	343 151
Variation de la valeur des immeubles de placement	2 859 847	(1 566 191)	4 426 038	3 981 665	(3 057 601)	7 039 266
Rémunération à base de parts	(112 567)	(6 063)	(106 504)	(330 048)	(391 311)	61 263
Charges administratives	(256 101)	(213 213)	(42 888)	(528 823)	(450 492)	(78 331)
Charges financières	(1 732 975)	(849 219)	(883 756)	(3 400 966)	(2 518 155)	(882 811)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	6 010 921	1 876 330	4 134 591	10 840 881	3 357 316	7 483 565
FPE ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	1%	6 542 618	6 362 475	3%
FPE par part	0.161	0.160	-	0.318	0.310	3%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 603 734	20 549 534	54 200	20 603 235	20 549 534	53 701

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AU BAIIA

Périodes terminées 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	6 010 921	1 876 330	4 134 591	10 840 881	3 357 316	7 483 565
Charges financières	1 759 544	1 467 821	291 723	3 562 005	2 792 463	769 542
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	(7 483)	7 483
Impôts sur le résultat	4 439	-	4 439	4 439	-	4 439
Autres charges financières	-	(1 050)	1 050	-	4 238	(4 238)
BAIIA	7 774 904	3 343 101	4 431 803	14 407 325	6 146 534	8 260 791
Δ de la valeur des immeubles	(2 859 847)	1 566 191	(4 426 038)	(3 981 665)	3 057 601	(7 039 266)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	72 969	461 165	(388 196)	(482 205)	(172 690)	(309 515)
Δ de la valeur des débetures convertibles	(31 206)	(524 026)	492 820	(168 880)	(205 366)	36 486
Δ de la valeur des bons de souscription	-	(93 526)	93 526	-	(73 180)	73 180
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 956 820	4 752 905	4%	9 774 575	8 752 899	12%
Charge d'intérêts	1 890 945	1 554 372	336 573	3 778 818	2 943 359	835 459
Remboursement du capital	1 163 742	1 082 045	81 697	2 320 486	2 104 942	215 544
Obligations au titre du service de la dette	3 054 687	2 636 417	16%	6 099 304	5 048 301	21%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	3.1x	(0.5x)	2.6x	3.0x	(0.4x)
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.8x	(0.2x)	1.6x	1.7x	(0.1x)

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2023

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2023, les revenus de location du Fonds ont atteint 6 486 300 \$ (5 874 942 \$ au 30 juin 2022). 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 section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails). Au 30 juin 2023, 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 8 340 647 \$ (11 148 227 \$ pour le même trimestre en 2022) 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 13 952 011 \$ (12 460 093 \$ pour le même trimestre en 2022). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,41 % (6,08 % pour le même trimestre en 2022) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 4,75 % et 7,50 % (4,75 % et 7,00 % pour le même trimestre en 2022). 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, débetures convertibles ainsi que le changement de la juste de valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2023, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 732 975 \$ comparativement à 849 219 \$ au trimestre se terminant le 30 juin 2022. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2023, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 31 206 \$ comparativement à une diminution de 617 552 \$ en 2022. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières nettes pour le trimestre terminé le 30 juin 2023 étaient de 1 764 181 \$ comparativement à 1 466 771 \$ pour le même trimestre en 2022.

Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux charges d'intérêts plus élevées sur les emprunts hypothécaires à taux variables et marges de crédit.

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2023, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 309 843 \$ comparativement à 3 292 197 \$ au trimestre correspondant de 2022. Les FPE par part¹ sont demeuré stables en passant de 0,160 \$ à

¹ Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

0,161 \$. La croissance des FPE¹ provient 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, à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit et la vente de la propriété de Timmins.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 6 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2023

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 12 902 683 \$ (11 306 637 \$ pour la même période en 2022). 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 section *Principales conventions et estimations comptables* 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, débetures convertibles ainsi que le changement de la juste valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2023, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 3 400 966 \$ comparativement à 2 518 155 \$ pour la période se terminant le 30 juin 2022. Pour la période de 6 mois se terminant le 30 juin 2023, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 168 880 \$ comparativement à une diminution de 278 546 \$ pour la même période en 2022. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières nettes pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2023 étaient de 3 569 846 \$ comparativement à 2 796 701 \$ pour la même période en 2022. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux charges d'intérêts plus élevées sur les emprunts hypothécaires à taux variables et marges de crédit.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2023, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 6 542 618 \$ comparativement à 6 362 475 \$ pour la même période en 2022. Les FPE par part¹ ont augmenté de 3% passant de 0,310 \$ à 0,318 \$. La croissance des FPE¹ provient 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, à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit et la vente de la propriété de Timmins.

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 6 mois terminée le 30 juin 2023, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 23 mars 2023, le Fonds a annoncé l'émission de 13 329 parts du Fonds à un prix de 5,88\$ par part, pour un total de 78 375 \$ et 41 524 parts différées 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 2022.

L'émission des parts et des parts différées de Canadien Net représente une portion de leur salaire conformément au régime incitatif à base de parts approuvé par les détenteurs de parts le 25 mai 2022 (le « Régime incitatif à base de parts »).

Canadien Net a aussi annoncé l'octroi de 175 584 parts de performance (les « Parts de performance ») à certains dirigeants, conformément à son Régime incitatif à base de parts. Les Parts de performance seront acquises en vertu des critères du Régime incitatif à base de parts et de la réalisation des objectifs de performance établis par le conseil des fiduciaires.

¹ Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

Le 24 mai 2023, le Fonds a annoncé l'annulation de 92 143 parts de performance ("Parts de performance") et l'octroi de 25 766 Parts de performance à la suite des récents changements à son équipe de direction, entraînant une réduction nette de 66 377 Parts de performance accordées. L'octroi de Parts de performance de Canadien Net constitue une partie des salaires conformément au Régime incitatif à base de parts approuvé par les porteurs de parts le 25 mai 2022 (le "Régime incitatif à base de parts"). Les Parts de performance sont acquises conformément aux critères énoncés dans le Régime incitatif à base de parts et à la réalisation des objectifs de performance fixés par le conseil des fiduciaires.

Le 19 juillet 2023, 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.

Pour l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui prenait fin le 31 juillet 2023, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 1 029 636 parts de Canadien Net. Le Fonds a racheté 99 400 parts à un prix moyen de 5,04 \$ sous cette offre publique de rachat.

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, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 1 026 425 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 19 juillet, le Fonds avait 20 528 502 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 410 570 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date de ce jour.

Tous les achats seront effectués par le biais des installations de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens conformément à leurs règles et politiques. Toutes les parts rachetées par le Fonds en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte du Fonds. Le prix payé par le Fonds pour le rachat des titres sera le cours des parts au moment de leurs acquisitions. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1^{er} août 2023 et expirera le 31 juillet 2024.

PARTS DU FONDS

Parts émises (rachetées)	# de parts	
Parts au 31 décembre 2021	20 274 602	
21 janvier 2022 (bons de souscription)	26 663	
25 janvier 2022 (bons de souscription)	5 102	
14 février 2022 (bons de souscription)	10 204	
15 février 2022 (bons de souscription)	6 850	
28 février 2022 (parts émises pour services rendus)	18 350	
4 mars 2022 (bons de souscription)	10 204	
25 mars 2022 (bons de souscription)	25 510	
28 mars 2022 (bons de souscription)	35 714	
30 mars 2022 (bons de souscription)	51 020	
31 mars 2022 (bons de souscription)	22 959	
11 avril 2022 (bons de souscription)	5 118	
28 avril 2022 (bons de souscription)	30 612	
10 mai 2022 (bons de souscription)	5 102	
13 mai 2022 (bons de souscription)	54 520	
16 mai 2022 (bons de souscription)	10 203	
Parts au 31 décembre 2022	20 592 733	
12 janvier 2023 (Options d'achat de parts)	10 000	
22 mars 2023 (parts émises pour services rendus)	13 329	
4 mai 2023 (parts émises pour services rendus)	11,840	
31 mai 2023 (rachat de parts)	(20 000)	
8 juin 2023 (rachat de parts)	(54 400)	
Parts au 30 juin 2023	20 553 502	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 30 juin 2023		Prix d'exercice
Parts différées	41 594	NA
Conversion des débetures convertibles	1 167 596	7,30\$ à 8,13 \$ par part

Débetures convertibles

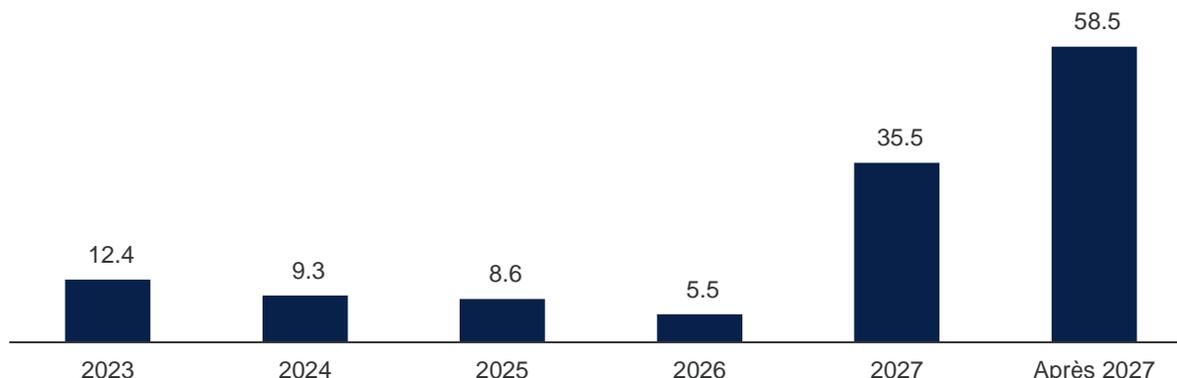
La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 30 juin 2023 est de 9 136 000 \$ et leur prix de conversion est de 7,30 \$ à 8,13 \$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 6 mois se terminant le 30 juin 2023.

Options d'achat de parts

Durant la période de 6 mois terminée le 30 juin 2023, le Fonds a émis 10 000 parts au prix de 3,80 \$ à la suite de l'exercice des options restantes.

Le nombre total de parts en circulation au 30 juin 2023 était de 20 533 502. Après le 30 juin 2023, le Fonds a utilisé son programme d'achat de parts pour acquérir et annuler 25 000 parts.

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



Échéance	2023	2024	2025	2026	2027	Après 2027
Solde dû (\$):	12 421 831	9 271 271	8 556 058	5 536 766	35 524 834	58 518 602
Taux d'intérêt:	2.71% - 7.95%	2.86% - 3.74%	2.64% - 4.98%	3.70% - 4.21%	2.53% - 6.13%	2.31% - 5.20%
% du total:	9.6%	7.1%	6.6%	4.3%	27.4%	45.1%

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de facilités de crédit garanties et elles excluent les emprunts hypothécaires et autres emprunts contractés dans les partenariats.

Au 30 juin 2023, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 152 673 477 \$ (155 680 797 \$ au 31 décembre 2022). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 89 366 447 \$ pour les 5 prochaines années et 63 307 030 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 4,6 ans (5,0 ans au 31 décembre 2022). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 8 752 985 \$ au 30 juin 2023 (8 635 474 \$ au 31 décembre 2022). Le Fonds a 3 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 12 070 000 \$, 6 000 000 \$ et 1 500 000 \$. Au 30 juin 2023, le Fonds avait une balance utilisée de 16 385 362 \$ sur ces lignes de crédit (15 725 362 \$ au 31 décembre 2022).

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.

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 30 juin 2023, le Fonds détenait des intérêts dans 100 propriétés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick 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 (1 011 278 \$ au 30 juin 2023 par rapport à 1 344 738 \$ au 31 décembre 2022). 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 30 juin 2023, les prêts en cours se situent à 3 645 058 \$ (4 274 895 \$ au 31 décembre 2022).

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 débetures 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 446 673 \$ sur le montant des charges financières de la période.

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 créditeurs, 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. L'augmentation des taux d'intérêt pourrait aussi nuire à la capacité du Fonds d'acquérir et de développer des immeubles qui répondent à ses critères d'investissement et avoir une incidence néfaste sur son profil de croissance.

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.

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris les perturbations qui touchent les marchés du crédit internationaux et régionaux, d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du Fonds aux capitaux (y compris le financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités avantageuses pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds, y compris sur son plan d'acquisition et de développement et sur sa stratégie de croissance.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 190 000\$ (2022: 100 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 2 246\$ (T2 2022: 1 007\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2023 (2022: 0\$).

Au cours de la période terminée le 30 juin 2023, les prêts en cours consentis à un ancien dirigeant ont été remboursés et annulés (2022: 110 000\$). Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 2 765\$ (T2 2022: 1 107\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2023 (2022: 0\$).

Fonds de placement immobilier Canadien Net

Au cours de la période terminée le 30 juin 2023, un ancien dirigeant du Fonds a exercé 10 000 options à un prix d'exercice de 3,80\$ par part pour un produit brut de 38 000\$.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, certains fiduciaires du Fonds ont exercé 40 832 bons de souscription à un prix d'exercice de 6,10\$ par part pour un produit brut de 249 075\$.

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 normale.

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:

Période terminée le 30 juin	3 mois		6 mois	
	2023	2022	2023	2022
Salaires et avantages	100 461	114 153	213 623	223 552
Rémunération à base de parts	137 957	57 011	465 559	427 862
Total	238 418	171 164	679 182	651 414