

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le 21 novembre 2022

## FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TRIMESTRE SE TERMINANT LE 30 SEPTEMBRE 2022, UNE AUGMENTATION DE SES DISTRIBUTIONS ANNUELLES PAR PART POUR 2023 ET LES DISTRIBUTIONS MENSUELLES DU PREMIER TRIMESTRE 2023

**Montréal (Québec) – (TSX - V : NET.UN)** Fonds de Placement Immobilier Canadien Net (« Canadien Net ») ou le « Fonds ») annonce ses résultats pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022, une augmentation de ses distributions par parts pour une onzième année consécutive ainsi que ses distributions pour les mois de janvier, février et mars 2022.

Jason Parravano, Président et chef de la direction, déclare : « Je suis heureux de vous partager nos résultats pour ce trimestre, lesquels démontrent la force et la résilience de notre portefeuille. Malgré un environnement macroéconomique difficile, mentionnons particulièrement les taux d'intérêts et d'inflation plus élevés, nous continuons de générer de la croissance par part dans nos FPE, laquelle nous permet, encore une fois et pour une onzième année consécutive, d'augmenter notre distribution pour 2023. Ceci se traduira par une croissance des distributions de 176% depuis nos premières distributions en 2012. »

### RÉSULTATS

**Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022**, Canadien Net a déclaré des fonds provenant de l'exploitation par part<sup>1</sup> (« FPE par part ») de 0,163 \$ par part comparativement à 0,145 \$ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2021, soit une augmentation de 12 %. Les fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup> (« FPE ») ont totalisé 3 347 120 \$, soit une augmentation de 20 % par rapport à 2 790 255 \$ au cours du même trimestre en 2021.

Au cours du troisième trimestre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 6 369 404 \$ alors qu'ils étaient de 4 885 412 \$ au même trimestre en 2021, soit une augmentation de 30 %. Le résultat net d'exploitation<sup>1</sup> (« RNE ») s'est établi à 4 773 698 \$ alors qu'il était de 3 725 787 \$ au même trimestre en 2021, soit une augmentation de 28 %.

Canadien Net a enregistré une perte nette attribuable aux porteurs de parts de 540 958 \$ comparativement à un résultat net 11 192 478 \$ au cours du troisième trimestre en 2021.

**Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022**, Canadien Net a déclaré des FPE par part<sup>1</sup> de 0,474 \$ par part comparativement à 0,434 \$ par part pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2021, soit une augmentation de 9 %. Les FPE<sup>1</sup> ont totalisé 9 709 595 \$, soit une augmentation de 24 % par rapport à 7 820 191 \$ au cours de la même période en 2021.

Au cours de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 17 676 041 \$ alors qu'ils étaient de 14 020 771 \$ au cours de la même période en 2021, soit une augmentation de 26 %. Le RNE<sup>1</sup> s'est établi à 13 494 033 \$ alors qu'il était de 10 417 458 \$ pour la même période en 2021, soit une augmentation de 30 %.

Canadien Net a enregistré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 2 816 358 \$ comparativement à 17 636 921 \$ au cours de la même période en 2021.

<sup>1</sup> 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 »

La croissance des FPE<sup>1</sup> provient principalement de la hausse des revenus de location liée aux nouvelles propriétés, 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. En ce qui concerne les revenus de location et les RNE<sup>1</sup>, la croissance provient principalement des nouvelles acquisitions de propriété. Finalement, la variation du résultat net par part provient principalement du RNE<sup>1</sup> des nouvelles propriétés en partie atténué par les intérêts sur les emprunts de desdites propriétés et par le changement de la juste valeur.

## DISTRIBUTIONS

À partir de janvier 2023, la distribution annuelle passera de 0,34 \$ à 0,345 \$ par part, représentant une augmentation de 1,5%. En prenant compte de cette augmentation, les distributions de Canadien Net ont augmenté de 176% depuis les premières distributions en 2012, soit à un taux de croissance annuel composé de 9,7%.

Canadien Net annonce des distributions mensuelles en espèces de 0,02875 \$ par part, soit 0,345 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 31 janvier, 28 février et 31 mars 2023 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 13 janvier, 15 février et 15 mars 2023, respectivement.

Les tableaux ci-après présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que le rapprochement entre certaines mesures non conformes aux IFRS pour les périodes terminées le 30 septembre 2022 et 2021. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 septembre 2022 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 septembre 2021.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2022	2021		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	17 676 041	14 020 771	3 655 270	26%
Résultat net et				
résultat global	2 816 358	17 636 921	(14 820 563)	(84%)
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	13 494 033	10 417 458	3 076 575	30%
FPE <sup>(1)</sup>	9 709 595	7 820 191	1 889 404	24%
FPEA <sup>(1)</sup>	9 178 267	7 234 005	1 944 262	27%
BAIIA <sup>(1)</sup>	7 277 200	20 862 849	(13 585 649)	(65%)
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	13 658 110	10 716 808	2 941 302	27%
Immeubles de placement	291 358 184	225 342 146	66 016 038	29%
Immeubles de placement ajustés <sup>(1)</sup>	338 203 870	268 241 443	69 962 427	26%
Total de l'actif	315 184 668	254 507 121	60 677 547	24%
Emprunts hypothécaires	135 331 955	108 234 779	27 097 176	25%
Dette à long terme	45 000	60 000	(15 000)	(25%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	21 187 436	10 675 435	10 512 001	98%
Facilités de crédit	16 435 362	-	16 435 362	n/a
Total des débetures convertibles	8 442 262	8 228 420	213 842	3%
Total des capitaux propres	129 746 124	123 207 391	6 538 733	5%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 488 429	18 030 472	2 457 957	14%
<b>Par part</b>				
FPE <sup>(1)</sup>	0.474	0.434	0.040	9%
FPEA <sup>(1)</sup>	0.448	0.401	0.047	12%
Distributions	0.255	0.225	0.030	13%

(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 »

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Les états financiers consolidés du Fonds sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent communiqué, en tant que complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, Canadien Net communique certaines mesures financières non conformes aux IFRS : FPE, FPE par part, FPEA, FPEA par part, RNE et Immeubles de placement ajustés. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies dans les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction du Fonds est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de

la gestion de la dette de Canadien Net. Les mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (ou utilisés dans le cadre de celles-ci) ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du Fonds. Le présent communiqué de presse présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent communiqué de presse devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés et le rapport de gestion du Fonds. Veuillez consulter la section « Mesures financières non définies par les IFRS » du rapport de gestion du Canadien Net pour la période terminée les 30 septembre 2022, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com) afin d'obtenir une description complète de ces mesures et, le cas échéant, un rapprochement à mesure la plus directement comparable calculé conformément aux IFRS. Cette explication est intégrée au présent à titre de référence.

De plus, les tableaux de rapprochement des mesures financières non définies par les IFRS présentées dans ce communiqué sont ci-dessous :

### Rapprochement des Immeubles de placement aux Immeubles de placement ajustés

En date du 30 septembre	2022	2021	Δ
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles productifs	291 358 184	225 342 146	29%
<b>Détention en partenariat<sup>(1)</sup></b>			
Immeubles productifs	43 999 121	39 222 865	12%
Immeubles en cours d'aménagement	2 846 565	3 676 432	(23%)
<b>Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup></b>	<b>338 203 870</b>	<b>268 241 443</b>	<b>26%</b>

(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 »

### Résultats d'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Revenus de location	6 369 404	4 885 412	1 483 992	17 676 041	14 020 771	3 655 270
Coûts d'exploitation	(1 595 706)	(1 159 625)	(436 081)	(4 182 008)	(3 603 313)	(578 695)
Revenu net d'exploitation <sup>(1)</sup>	4 773 698	3 725 787	1 047 911	13 494 033	10 417 458	3 076 575
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises	(119 309)	1 760 905	(1 880 214)	935 231	1 866 328	(931 097)
Variation de la valeur des immeubles de placement	(3 295 446)	6 794 914	(10 090 360)	(6 353 047)	10 002 310	(16 355 357)
Charges financières	1 561 826	885 608	676 218	4 079 981	3 721 491	358 490
Charges administratives	222 210	205 425	16 785	672 702	619 138	53 564
Rémunération à base de parts	115 865	(1 905)	117 770	507 176	308 546	198 630
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	(540 958)	11 192 478	(11 733 436)	2 816 358	17 636 921	(14 820 563)
FPE <sup>(1)</sup>	3 347 120	2 790 255	20%	9 709 595	7 820 191	24%
FPE par part	0.163	0.145	12%	0.474	0.434	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 592 733	19 186 564	1 406 169	20 488 429	18 030 472	2 457 957

(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 aux fonds provenant de l'exploitation

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Résultat net attribuable						
aux porteurs de parts	(540 958)	11 192 478	(11 733 436)	2 816 358	17 636 921	(14 820 563)
Δ de la valeur des immeubles	3 295 446	(6 794 914)	10 090 360	6 353 047	(10 002 310)	16 355 357
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	591 229	(1 335 437)	1 926 666	418 539	(616 951)	1 035 490
Rémunération fondée sur des parts	115 865	(1 905)	117 770	507 176	308 546	198 630
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(112 130)	(277 250)	165 120	(390 676)	473 220	(863 896)
Intérêts sur obligation locative	-	7 283	(7 283)	7 483	21 554	(14 071)
Impôts sur le résultat	(2 332)	-	(2 332)	(2 332)	(789)	(1 543)
FPE <sup>(1)</sup>	3 347 120	2 790 255	20%	9 709 595	7 820 191	24%
FPE par part	0.163	0.145	12%	0.474	0.434	9%
Distributions	1 748 368	1 446 381	301 987	5 218 536	4 063 714	1 154 822
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.255	0.225	13%
FPE par part - après distributions	0.078	0.070	10%	0.219	0.209	5%
Distributions par part en % de FPE par part	52%	52%	-	54%	52%	2%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 592 733	19 186 564	1 406 169	20 488 429	18 030 472	2 457 957

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
FPE <sup>(1)</sup>	3 347 120	2 790 255	556 865	9 709 595	7 820 191	1 889 404
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire <sup>(2)</sup>	(119 325)	(142 009)	22 684	(362 280)	(447 320)	85 040
Investissement de maintien sur les immeubles de placement	(85 072)	(46 558)	(38 514)	(169 048)	(138 866)	(30 182)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA <sup>(1)</sup>	3 142 723	2 601 688	21%	9 178 267	7 234 005	27%
FPEA par part	0.153	0.136	13%	0.448	0.401	12%
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.255	0.225	13%
FPEA par part - après distributions	0.068	0.061	12%	0.193	0.176	10%
Distributions par part en % des FPEA par part	56%	55%	1%	57%	56%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 592 733	19 186 564	1 406 169	20 488 429	18 030 472	2 457 957

(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

### Rapprochement du résultat net au BAIIA

Périodes terminées les 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	(540 958)	11 192 478	(11 733 436)	2 816 358	17 636 921	(14 820 563)
Charges d'intérêt nettes	1 671 201	1 160 610	510 591	4 463 664	3 244 782	1 218 882
Intérêts sur obligation locative	-	(7 283)	7 283	(7 483)	(21 554)	14 071
Impôts sur le résultat	(2,332)	-	(2 332)	(2,332)	(789)	(1 543)
Autres charges financières	2,755	2 248	507	6 993	3 489	3 504
BAIIA	1 130 666	12 348 053	(11 217 387)	7 277 200	20 862 849	(13 585 649)
Δ de la valeur des immeubles de placement	3 295 446	(6 794 914)	10 090 360	6 353 047	(10 002 310)	16 355 357
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	591 229	(1 335 437)	1 926 666	418 539	(616 951)	1 035 490
Δ de la valeur des débentures convertibles	(112 130)	(164 945)	52 815	(317 496)	272 848	(590 344)
Δ de la valeur des bons de souscription	-	(112 305)	112 305	(73 180)	200 372	(273 552)
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	4 905 211	3 940 452	24%	13 658 110	10 716 808	27%
Charge d'intérêts	1 751 404	1 301 854	449 550	4 694 763	3 332 560	1 362 203
Remboursement du capital	1 145 038	836 828	308 210	3 249 980	2 424 317	825 663
Obligations au titre du service de la dette	2 896 442	2 138 682	35%	7 944 743	5 756 877	38%
Ratio de couverture des intérêts	2.8x	3.0x	(0.2x)	2.9x	3.2x	(0.3x)
Ratio de couverture du service de la dette	1.7x	1.8x	(0.1x)	1.7x	1.9x	(0.2x)

(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 »

## WEBCAST

Canadien Net tiendra un webcast le 22 novembre 2022 à 10h00 am (heure de Montréal) afin de présenter les résultats.

Le lien pour accéder au webcast est le suivant : <https://edge.media-server.com/mmc/p/ma2akihb>

**À propos de Canadien Net** – Le Fonds de placement immobilier Canadien Net est une fiducie à capital variable qui acquiert et possède des immeubles commerciaux de grande qualité assortis de baux triple net et dont la gestion est entièrement assumée par le locataire.

**Énoncés prospectifs** - Le présent communiqué contient des énoncés et informations prospectifs au sens des lois applicables en valeurs mobilières. Canadien Net met le lecteur en garde que les événements réels pourraient différer considérablement des attentes actuelles en raison des risques connus et inconnus, des incertitudes et des autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des résultats envisagés dans ces énoncés prospectifs. Parmi ceux-ci, notons les risques liés à la conjoncture, les risques liés au marché immobilier local, la dépendance vis-à-vis la situation financière des locataires, les incertitudes reliées aux activités immobilières, les variations de taux d'intérêt, la disponibilité du financement sous forme de dette ou de capital, les incidences liées à l'adoption de nouvelles normes IFRS, ainsi que les autres risques et facteurs décrits de temps à autre dans les documents déposés par Canadien Net auprès des autorités en valeurs mobilières, incluant le rapport de gestion. Canadien Net ne compte pas mettre à jour ni modifier ses énoncés prospectifs, ni ne s'engage à le faire, même si des événements futurs surviennent ou pour tout autre motif, sauf si la loi ou toute autorité réglementaire l'exige.

La Bourse de Croissance TSX ainsi que ses Entités de Service de Régulations, (au sens attribué à ce terme dans les politiques tel que défini dans la Politique de la Bourse de Croissance TSX et son fournisseur de services de réglementation) n'assume aucune responsabilité quant à la pertinence ou à l'exactitude du présent communiqué.

Les états financiers du 30 septembre 2022 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com)

Pour plus d'information, veuillez contacter Jason Parravano au (450) 536-5328.