

101
Propriétés

291M\$
Immeubles de placement

338M\$
Immeubles de placement ajustés¹

\$0,345
Dist. annuelle

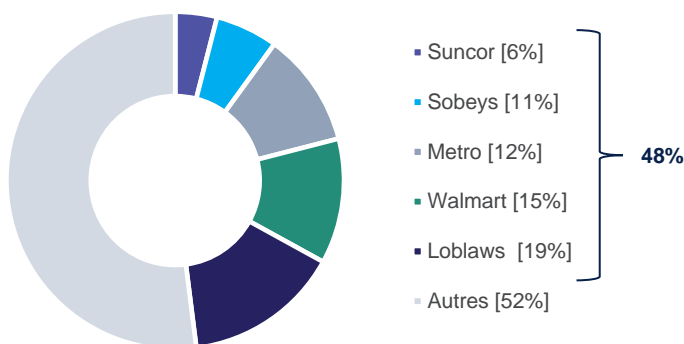
54%
Dist./FPE¹

PROFIL DU FONDS

Fiducie de placement immobilier Canadien Net est une fiducie à capital variable qui a pour mission d'acquérir et de détenir des sites immobiliers commerciaux de première qualité, loués à des locataires d'envergure en vertu de baux à long terme, triple nets et dont la gestion est entièrement faite par le locataire.

- Canadien Net détient des participations dans 101 propriétés dans l'est du Canada;
- Taux d'occupation de 99%;
- Locataires composés de (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) restauration rapide (4) autres;
- ~14% du Fonds est détenu par des initiés.

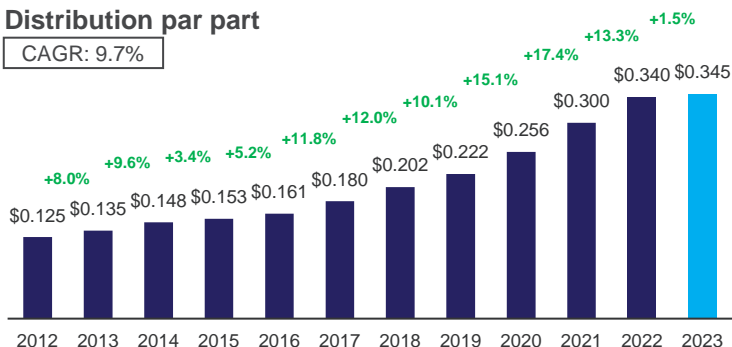
TOP 5 LOCATAIRES (base sur le RNE⁽¹⁾) – T3 2022



FAITS SAILLANTS PAR PART

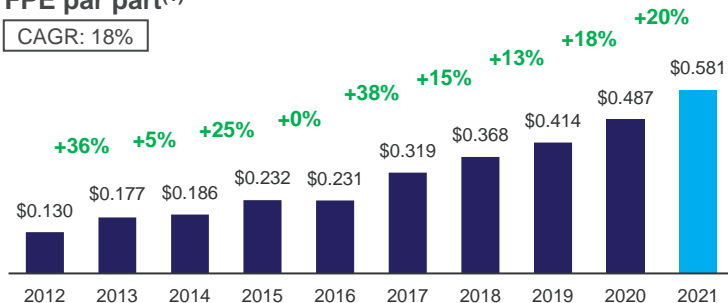
Distribution par part

CAGR: 9.7%



FPE par part⁽¹⁾

CAGR: 18%



MODÈLE D'AFFAIRES

1. BAUX TRIPLE NETS ET SANS GESTION

Triple net

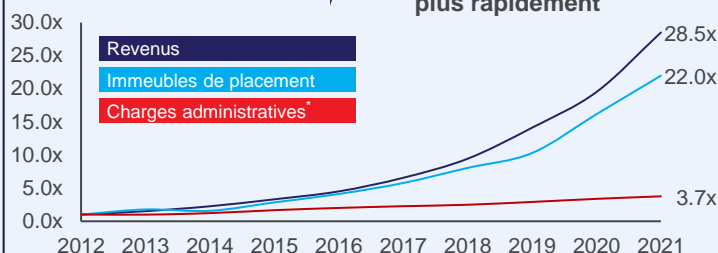
Les coûts variables (assurances, taxes, entretien, etc.) sont assumés par le locataire

- Flux de trésorerie plus stable et prévisible pour Canadien Net

Sans gestion

Les locataires sont responsables de la gestion de l'immeuble (entretien, réparations mineures, etc.)

- Les acquisitions n'augmentent pas les coûts administratifs
- Les revenus sont convertis en distributions plus rapidement



*Ne prend pas en compte la rémunération à base de part

2. TYPE DE PROPRIÉTÉ

- Louée à des locataires nationaux avec cote de crédit
- Localisation choisie par le locataire en fonction des revenus potentiels (accès, bonne visibilité & trafic important) contrairement aux coûts potentiels dans d'autres segments (réduire les dépenses, localisation non liée au succès de l'entreprise)
- Plus grande probabilité de renouvellement
- Moins d'amélioration locatives à donner au locataire car la localisation est cruciale à l'entreprise; flux de trésorerie plus stable pour Canadien Net

3. STRATÉGIE D'ACQUISITION

- Les propriétés sont acquises de différentes sources ainsi que de détaillants majeurs sous forme de vente et cession-bail (sale and leaseback)
- Canadien Net investi dans certains développements
- La transaction typique est trop importante pour les investisseurs individuels mais trop peu pour les plus grandes entreprises

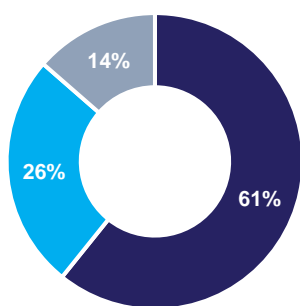
SOMMAIRE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2022	2021		
Situation financière				
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 ⁽¹⁾	13 494 033	10 417 458	3 076 575	30%
FPE ⁽¹⁾	9 709 595	7 820 191	1 889 404	24%
FPEA ⁽¹⁾	9 178 267	7 234 005	1 944 262	27%
BAIIA ⁽¹⁾	7 277 200	20 862 849	(13 585 649)	(65%)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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%
Dettes 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%
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.474	0.434	0.040	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.448	0.401	0.047	12%
Distributions	0.255	0.225	0.030	13%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.63%	3.42%	0.21%	
Dettes sur le total de l'actif ⁽¹⁾	58%	50%	8%	
Dettes sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles ⁽¹⁾	55%	47%	8%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.9x	3.2x	(0.3x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.7x	1.9x	(0.2x)	
Distributions en % des FPE par part ⁽¹⁾	54%	52%	2%	
Distributions en % des FPEA par part ⁽¹⁾	57%	56%	1%	

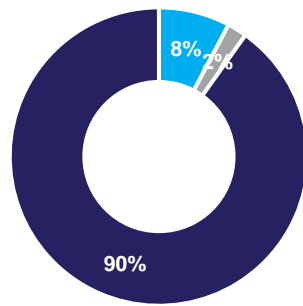
(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

SURVOL DU PORTEFEUILLE

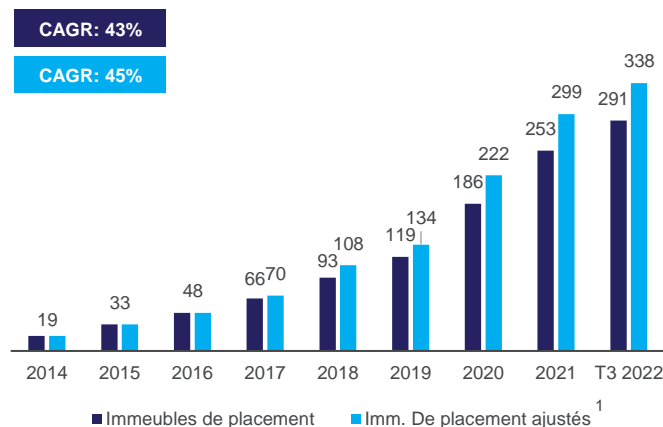
Mixte du portefeuille*



Catégorie de locataires**



Portefeuille (M \$)



*Basé sur la superficie locative net au 30 septembre 2022
** Basé sur le RNE¹

POURQUOI INVESTIR?

Canadien Net est la seul FPI au Canada qui permet aux investisseurs d'être exposés au marché très robuste de l'immobilier commercial NNN et sans gestion

Stratégie

- Stratégie de consolidation dans une niche inexploitée dans l'est du Canada avec grand potentiel d'expansion géographique
- Modèle d'affaires économe⁽¹⁾ avec virtuellement aucune dépense en capital
- Taille des transactions sous le radar des plus grosses FPI et institutions, mais souvent supérieure à la capacité financière des investisseurs privés
- Stratégie de dette qui est créatrice de valeur pour les porteurs de parts⁽²⁾
- Participation importante des initiés (~14% actuellement)

Immeubles

- Propriétés avec localisations exceptionnelles louées à des locataires AAA
- Revenu prévisible grâce à des augmentations de loyers prédéfinis
- Un taux d'occupation de 99%+ minimise les pertes de loyer
- La durée actuelle moyenne des baux en vigueur est de 6,8 ans

Parts

- Constante augmentation des distributions depuis 2011 :
 - Distribution annuelle de 0,345\$ en 2023 (payée mensuellement)
- Distributions financées par les opérations et non par de la dette

Partenaires



MESURES FINANCIÈRES NON-IFRS

Les états financiers consolidés de Canadien Net sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent document, 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, BAIIA, BAIIA ajusté, 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 document présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent document 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 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.