

99
Propriétés

279M \$
Immeubles de placement

331M \$
Immeubles de placement ajustés¹

\$ 0,345
Dist. annuelle

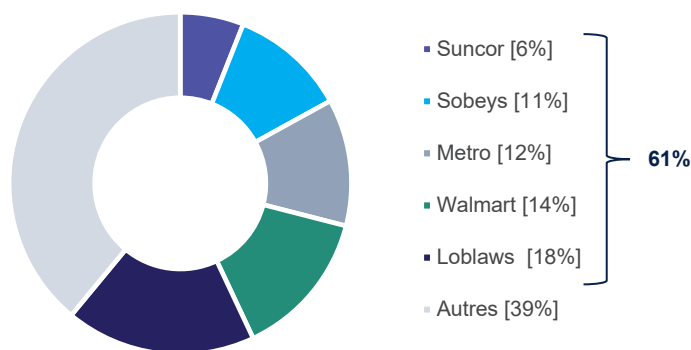
55 %
Dist./FPE¹

PROFIL DU FONDS

Fonds 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 99 propriétés dans l'est du Canada;
- Taux d'occupation de 100 %;
- Locataires composés de (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) restauration rapide (4) autres;
- ~15 % du Fonds est détenu par des initiés.

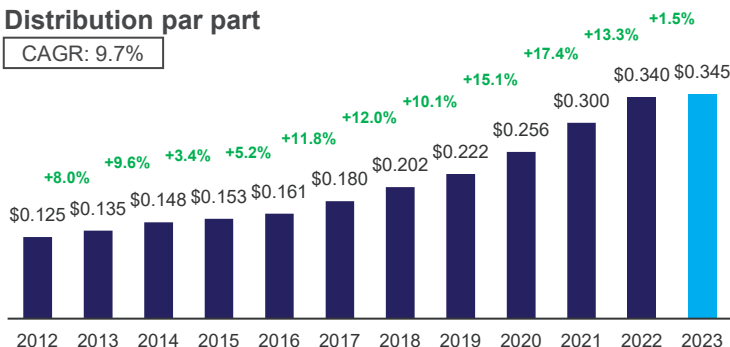
TOP 5 LOCATAIRES (base sur le RNE⁽¹⁾) – T3 2023



FAITS SAILLANTS PAR PART

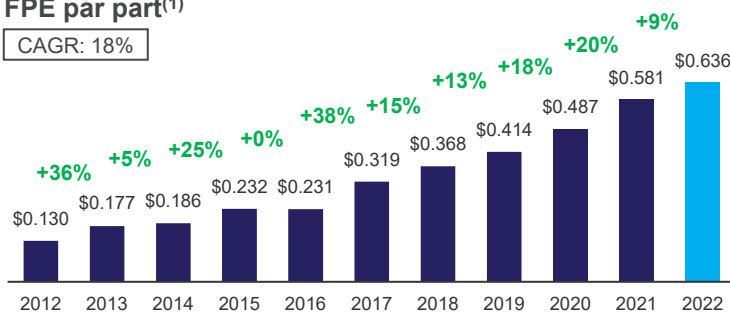
Distribution par part

CAGR: 9.7%



FPE par part⁽¹⁾

CAGR: 18%



MODÈLE D'AFFAIRES

1. BAUX TRIPLE NETS ET SANS GESTION

Triple net

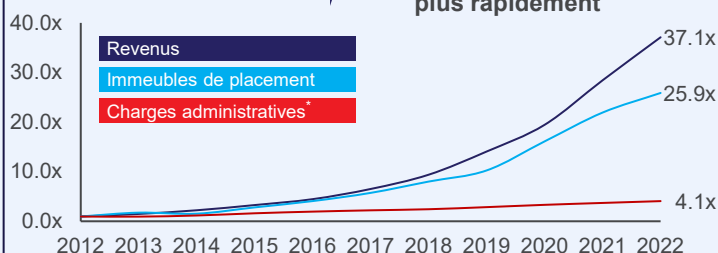
Les coûts variables (assurances, taxes, entretien, etc.) sont assumés par le locataire

- 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

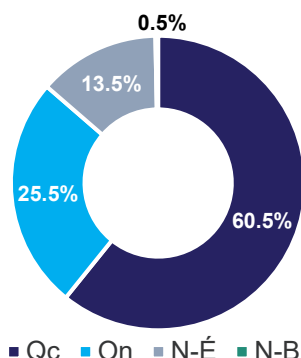
SOMMAIRE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2023	2022		
Situation financière				
Revenus de location	19 301 189	17 676 041	1 625 148	9%
Résultat net et résultat étendu	13 877 829	2 816 358	11 061 471	393%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	14 542 784	13 494 033	1 048 751	8%
FPE ⁽¹⁾	9 723 879	9 709 595	14 284	-
FPEA ⁽¹⁾	8 605 534	9 178 267	(572 733)	(6%)
BAIIA ⁽¹⁾	19 321 643	7 277 200	12 044 443	166%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	14 735 879	13 658 110	1 077 769	8%
Immeubles de placement	279 046 583	291 358 184	(12 311 601)	(4%)
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	330 887 338	338 203 870	(7 316 532)	(2%)
Total de l'actif	307 161 232	312 477 987	(5 316 755)	(2%)
Emprunts hypothécaires	134 038 836	135 331 955	(1 293 119)	(1%)
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	15 003 476	21 187 436	(6 183 960)	(29%)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 797 546	-	2 797 546	n/a
Facilités de crédit	17 470 362	16 435 362	1 035 000	6%
Total des débetures convertibles	7 264 514	8 442 262	(1 177 748)	(14%)
Total des capitaux propres	126 914 012	129 746 124	(2 832 112)	(2%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 579 058	20 488 429	90 629	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.473	0.474	(0.001)	-
FPEA ⁽¹⁾	0.418	0.448	(0.030)	(7%)
Distributions	0.259	0.255	0.004	2%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.80%	3.63%	0.17%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	57%	58%	(1%)	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles ⁽¹⁾	54%	55%	(1%)	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.9x	(0.3x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	55%	54%	1%	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	62%	57%	5%	

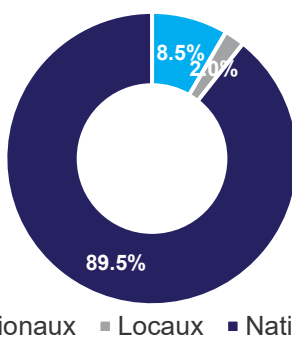
(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

SURVOL DU PORTEFEUILLE

Mixte du portefeuille*

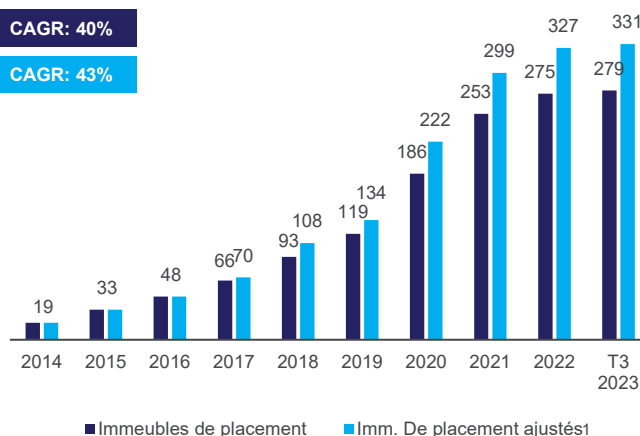


Catégorie de locataires**



■ Qc ■ On ■ N-É ■ N-B ■ Régionaux ■ Locaux ■ Nationaux

Portefeuille (M \$)



*Basé sur la superficie locative net au 30 juin 2023

** Basé sur le RNE¹ du T2 2023

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 (~15 % 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 100 % minimise les pertes de loyer
- La durée actuelle moyenne des baux en vigueur est de 6,6 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 le **30 septembre 2023**, 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.