

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2023 - LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T1 2024 -

Montréal (Québec), le 22 novembre 2023 – Fonds de Placement Immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») (TSX - V : NET.UN) a publié aujourd'hui ses résultats pour le trimestre se terminant le 30 septembre 2023 (« T3 2023 »). Le Fonds a également annoncé des distributions pour les mois de janvier, février et mars 2024.

« Nous sommes heureux des performances de notre portefeuille. Au 30 septembre 2023, nous avons maintenu un taux d'occupation de 100 %, et notre ratio de distribution est demeuré à 55 %. » a mentionné Kevin Henley, le président et chef de la direction du Fonds. « Canadien Net est bien positionné avec une base de locataires composée principalement de détaillants nationaux essentiels, et notre perspective demeure positive. Jusqu'à présent cette année, nous avons réussi à vendre trois propriétés à des valorisations supérieures à nos valeurs IFRS, dont une propriété à Trois-Rivières au cours du T3 2023 et une propriété à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, après le T3. Nous réallouons activement des capitaux et optimisons notre position financière. Malgré nos solides performances opérationnelles, la croissance du RNE a été compensée par une augmentation des frais d'intérêt sur nos facilités de crédit, les renouvellements hypothécaires et les dettes variables, ce qui a entraîné un FPE¹ neutre sur la période. Nous anticipons les refinancements à venir de nos dernières hypothèques au cours du quatrième trimestre, ce qui contribuera à notre objectif de générer davantage de liquidités et de consolider la position financière du Fonds.»

RÉSULTATS DU T3 2023

Canadien Net a rapporté que les fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») ont reculé à 3,2 millions de dollars, soit 0,155 \$ par part, comparé à 3,3 millions de dollars, soit 0,163 \$ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2022 (« T3 2022 »).

Les revenus de location étaient de 6,4 millions de dollars au T3 2023, soit une augmentation de 0,5 % par rapport au T3 2022. Le résultat net d'exploitation¹ (« RNE ») au T3 2023 s'élevait à 4,8 millions de dollars, soit une augmentation de 1,0 % par rapport au T3 2022, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre partiellement compensée par les ventes de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 3,0 millions de dollars au T3 2023, comparé à 0,5 million de dollars au T3 2022.

RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2023

Canadien Net a rapporté que les FPE¹ sont demeurés stables en atteignant 9,7 millions de dollars, soit 0,473 \$ par part, comparé à 9,7 millions de dollars, soit 0,474 \$ par part pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022.

Les revenus de location étaient de 19,3 millions de dollars pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023, soit une augmentation de 9,2 % par rapport à la même période en 2022. Le RNE¹ pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023 s'élevait à 14,5 millions de dollars, soit une augmentation de 7,8 % par rapport à la même période en 2022, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre partiellement compensée par les ventes de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 13,9 millions de dollars pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023, comparé à 2,8 million de dollars pour la même période en 2022.

Le changement des FPE¹ provient principalement de l'ajout des revenus locatifs des nouvelles propriétés acquises et des augmentations de loyers contractuelles, ce qui a été compensé par des charges d'intérêts plus élevées liées aux

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 »

renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit. En ce qui concerne les revenus de location et les RNE¹, la croissance provient principalement des nouvelles acquisitions de propriété et des augmentations de loyer sur les propriétés existantes, en partie atténué par les ventes des propriétés de Timmins et de Trois-Rivières. Finalement, la variation du résultat net par part provient principalement du RNE¹ des nouvelles propriétés en partie atténué par les intérêts sur les emprunts de desdites propriétés et par le changement de la juste valeur.

DISTRIBUTIONS

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, 29 février et 29 mars 2024 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 janvier, 15 février et 15 mars 2024, 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 2023 et 2022. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 septembre 2023 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 septembre 2023 et le 30 septembre 2022.

RÉSUMÉ 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%

(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 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.

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	2023	2022	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	279 046 583	291 358 184	(4%)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 825 309	-	n/a
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	44 997 909	43 999 121	2%
Immeubles en cours d'aménagement	2 017 537	2 846 565	(29%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	330 887 338	338 203 870	(2%)

(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		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Revenus de location	6 398 506	6 369 404	29 102	19 301 189	17 676 041	1 625 148
Coûts d'exploitation	(1 577 084)	(1 595 706)	18 622	(4 758 405)	(4 182 008)	(576 397)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 821 422	4 773 698	47 724	14 542 784	13 494 033	1 048 751
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	491 824	(119 309)	611 133	1 889 515	935 231	954 284
Variation de la valeur des immeubles de placement	(99 885)	(3 295 446)	3 195 561	3 881 780	(6 353 047)	10 234 827
Rémunération à base de parts	(97 327)	(115 865)	18 538	(427 375)	(507 176)	79 801
Charges administratives	(232 944)	(222 210)	(10 734)	(761 767)	(672 702)	(89 065)
Charges financières	(1 846 142)	(1 561 826)	(284 316)	(5 247 108)	(4 079 981)	(1 167 127)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	3 036 948	(540 958)	3 577 906	13 877 829	2 816 358	11 061 471
FPE ⁽¹⁾	3 181 261	3 347 120	(5%)	9 723 879	9 709 595	-
FPE par part	0.155	0.163	(5%)	0.473	0.474	-
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 531 490	20 592 733	(61 243)	20 579 058	20 488 429	90 629

(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		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	3 036 948	(540 958)	3 577 906	13 877 829	2 816 358	11 061 471
Δ de la valeur des immeubles	99 885	3 295 446	(3 195 561)	(3 881 780)	6 353 047	(10 234 827)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(18 222)	591 229	(609 451)	(500 427)	418 539	(918 966)
Rémunération fondée sur des parts	97 327	115 865	(18 538)	427 375	507 176	(79 801)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(34 677)	(112 130)	77 453	(203 557)	(390 676)	187 119
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	7 483	(7 483)
Impôts	-	(2 332)	2 332	4 439	(2 332)	6 771
FPE ⁽¹⁾	3 181 261	3 347 120	(5%)	9 723 879	9 709 595	-
FPE par part	0.155	0.163	(5%)	0.473	0.474	-
Distributions	1 770 629	1 748 368	22 261	5 324 382	5 218 536	105 846
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.259	0.255	2%
FPE par part - après distributions	0.069	0.078	(12%)	0.214	0.219	(2%)
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	56%	52%	4%	55%	54%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 531 490	20 592 733	(61 243)	20 579 058	20 488 429	90 629

(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		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 181 261	3 347 120	(165 859)	9 723 879	9 709 595	14 284
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(83 913)	(119 325)	35 412	(293 850)	(362 280)	68 430
Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾	(321 235)	(85 072)	(236 163)	(824 495)	(169 048)	(655 447)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	2 776 113	3 142 723	(12%)	8 605 534	9 178 267	(6%)
FPEA par part	0.135	0.153	(12%)	0.418	0.448	(7%)
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.259	0.255	2%
FPEA par part - après distributions	0.049	0.068	(28%)	0.159	0.193	(17%)
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	64%	56%	8%	62%	57%	5%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 531 490	20 592 733	(61 243)	20 579 058	20 488 429	90 629

(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 805 000\$ qui génèrera des revenus additionnels pour le Fonds

Rapprochement du résultat net au BAIIA

Périodes terminées 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	3 036 948	(540 958)	3 577 906	13 877 829	2 816 358	11 061 471
Charges financières	1 877 370	1 671 201	206 169	5 439 375	4 463 664	975 711
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	(7 483)	7 483
Impôts sur le résultat	-	(2 332)	2 332	4 439	(2 332)	6 771
Autres charges financières	-	2 755	(2 755)	-	6 993	(6 993)
BAIIA	4 914 318	1 130 666	3 783 652	19 321 643	7 277 200	12 044 443
Δ de la valeur des immeubles	99 885	3 295 446	(3 195 561)	(3 881 780)	6 353 047	(10 234 827)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(18 222)	591 229	(609 451)	(500 427)	418 539	(918 966)
Δ de la valeur des débetures convertibles	(34 677)	(112 130)	77 453	(203 557)	(317 496)	113 939
Δ de la valeur des bons de souscription	-	-	-	-	(73 180)	73 180
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 961 304	4 905 211	1%	14 735 879	13 658 110	8%
Charge d'intérêts	1 963 877	1 751 404	212 473	5 742 695	4 694 763	1 047 932
Remboursement du capital	1 105 286	1 145 038	(39 752)	3 425 772	3 249 980	175 792
Obligations au titre du service de la dette	3 069 163	2 896 442	6%	9 168 467	7 944 743	15%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.5x	2.8x	(0.3x)	2.6x	2.9x	(0.3x)
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	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 »

WEBCAST

Canadien Net tiendra un webcast le 23 novembre 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/743v7si5>

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 2023 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR à www.sedar.com

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