

100
Propriétés

280M \$
Immeubles de placement

332M \$
Immeubles de placement ajustés¹

\$ 0,345
Dist. annuelle

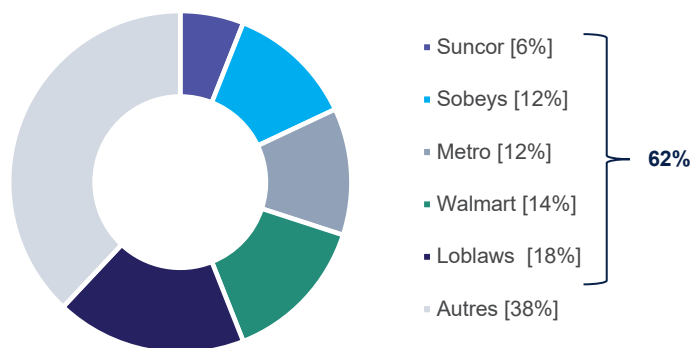
54 %
Dist./FPE¹

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 100 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.

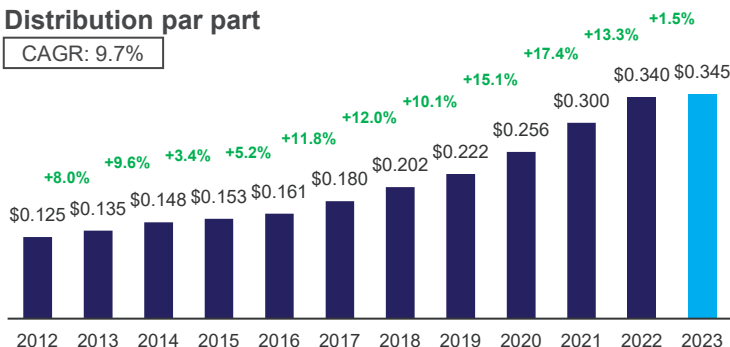
TOP 5 LOCATAIRES (base sur le RNE⁽¹⁾) – T2 2023



FAITS SAILLANTS PAR PART

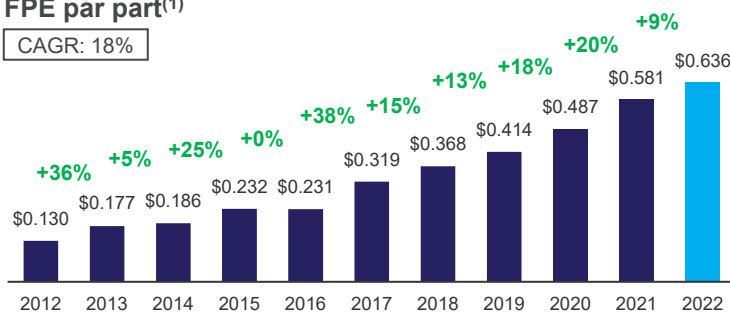
Distribution par part

CAGR: 9.7%



FPE par part⁽¹⁾

CAGR: 18%



MODÈLE D'AFFAIRES

1. BAUX TRIPLE NETS ET SANS GESTION

Triple net

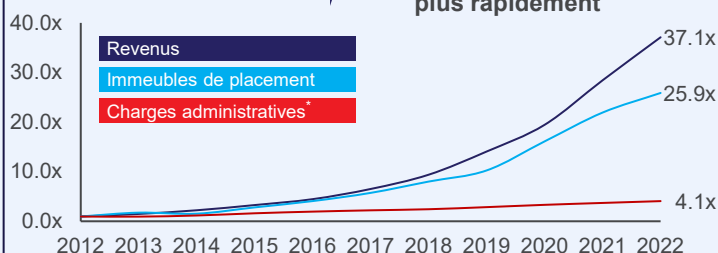
Les coûts variables (assurances, taxes, entretien, etc.) sont assumés par le locataire

- 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

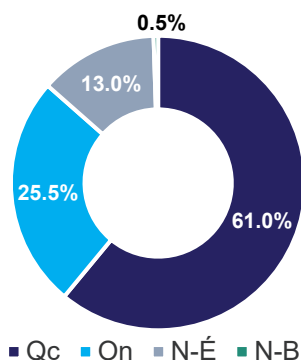
SOMMAIRE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 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	0%
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%)
Dettes 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 débtentures 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 débtentures 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%	

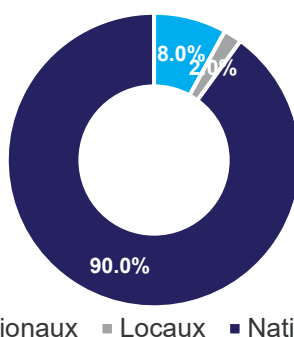
(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

SURVOL DU PORTEFEUILLE

Mixte du portefeuille*



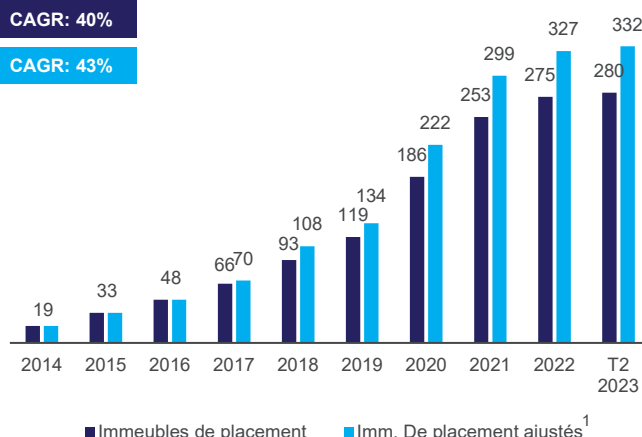
Catégorie de locataires**



CAGR: 40%

CAGR: 43%

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 6,7 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 juin 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.