

Rapport de gestion

T4 2023

Période terminée le 31 décembre 2023

Formulaire 51-102F1

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023. Il doit être lu en lien avec les états financiers audités consolidés du 31 décembre 2023 ainsi qu'avec les états financiers audités consolidés et le rapport de gestion du 31 décembre 2022. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web fpicnet.com et sur sedarplus.com.

Daté du 19 mars 2024, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers audités consolidés au 31 décembre 2023 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

Le comité d'audit a révisé le contenu de ce rapport de gestion et des états financiers consolidés du Fonds et le Conseil des fiduciaires les a approuvés.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités du Fonds qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des incertitudes et des risques inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, comme « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Canadien Net sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels le Fonds n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats réels pourraient être différents des prévisions. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 19 mars 2024.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers du Fonds. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée dans les IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) 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. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac). Les FPE sont calculés en grande partie conformément aux publications de REALpac. Les FPE calculés par Canadien Net sont le résultat net (déterminé conformément aux IFRS) sans compter la rémunération à base de parts, les intérêts sur obligation locative et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des instruments financiers, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles. Toutefois, en vertu des lignes directrices de REALpac, seule la composante de réévaluation de la rémunération à base de parts devrait être rajoutée aux profits ou aux pertes afin d'obtenir les FPE. La rémunération à base de parts et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles sont exclus du résultat net, car ils sont volatils et n'ont aucune incidence sur la trésorerie et, par conséquent, offrent une mesure additionnelle plus significative du rendement d'exploitation récurrent par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Le Fonds considère les FPE comme une mesure additionnelle significative comme on l'ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée du rendement récurrent du Fonds. Ils montrent d'une manière plus fiable l'incidence sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, du revenu net d'exploitation des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Les FPE sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net aux fonds provenant de l'exploitation*).

FPE par part 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. Canadien Net calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) 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. C'est un terme utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Le Fonds calcule les FPEA essentiellement conformément aux publications de REALpac. Les FPEA sont calculés en ajustant d'abord les FPE (calculés par Canadien Net) pour tenir compte des dépenses d'investissement pour maintenir les flux locatifs et les loyers selon la méthode linéaire. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations, qui génèrent un nouvel investissement ou une nouvelle source de revenus, comme l'aménagement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. Les FPE peuvent également être ajustés en raison des coûts non récurrents qui ont une incidence sur les flux de trésorerie.

Le Fonds considère les FPEA comme une mesure des gains économiques récurrents utile et pertinente pour la compréhension de sa capacité à assurer le service de ses dettes, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses détenteurs.

Les FPEA sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Fonds provenant de l'exploitation ajustés*).

FPEA par part 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. Canadien Net calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. Le Fonds considère que les FPEA par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPEA.

Résultat net d'exploitation (RNE) 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. RNE est un terme d'usage courant dans le secteur et correspond aux revenus totaux moins

les coûts opérationnels, comme ils apparaissent aux états consolidés du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des charges opérationnelles, comme les impôts fonciers, les services publics et les assurances). Le Fonds inclut le RNE comme une mesure non conforme aux IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global.

Le Fonds considère le RNE comme une mesure additionnelle significative du rendement opérationnel des biens immobiliers, avant les considérations de financement.

Le RNE est rapproché du revenu de location découlant des investissements, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Résultats d'exploitation*).

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) 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. Le BAIIA correspond aux bénéfices obtenus avant les charges d'intérêts nettes, les intérêts sur obligation locative et les charges fiscales, car ces éléments ne sont pas de nature opérationnelle.

Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité du Fonds à assurer le service de sa dette.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

BAIIA ajusté 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. Le BAIIA ajusté est d'abord ajusté au changement à la juste valeur des immeubles de placement, au changement à la juste valeur des immeubles de placement des coentreprises, au changement à la juste valeur des débentures convertibles et au changement à la juste valeur des bons de souscription. L'objectif est de permettre au Fonds de démontrer la manière dont il s'acquitte de ses dettes sans tenir compte des répercussions des gains et des pertes sur la juste valeur, qui sont volatiles et qui n'ont pas d'incidence sur la trésorerie, et de certains éléments non récurrents.

Le BAIIA ajusté est utilisé par le Fonds pour surveiller sa capacité à s'acquitter de sa dette et suivre les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette de Canadien Net.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

Immeubles de placement ajustés 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. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison des immeubles de placement et la quote-part des immeubles de placement aménagés et en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de partenariats.

Le Fonds conclut des partenariats par l'intermédiaire d'entités contrôlées conjointement ou de copropriétés et comptabilise sa participation selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation. Par conséquent, la participation du Fonds dans les immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de partenariats est présentée dans les placements dans des partenariats au bilan financier plutôt que dans les immeubles de placement. Ainsi, le Fonds considère que les Immeubles de placement ajustés sont une mesure utile, car elle permet d'avoir un portrait plus juste de la valeur globale du portefeuille du Fonds.

Les Immeubles de placement ajustés sont rapprochés aux Immeubles de placement, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des immeubles de placement aux immeubles de placement ajustés*).

Revenu distribuable 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. Le Revenu distribuable se compose du FPE ajusté à l'égard des intérêts sur obligation locative, des loyers selon la méthode linéaire, des distributions découlant de partenariats, des remboursements périodiques du capital hypothécaire et du remboursement d'emprunt à long terme. Le Fonds ajuste ces éléments afin d'avoir un meilleur portrait de sa capacité de distribution et d'ajuster d'autres éléments qui ont une incidence sur la trésorerie.

Le Fonds considère que le Revenu distribuable est une mesure utile aux investisseurs, car elle est une mesure importante de la capacité de distribution du FPI.

Le Revenu distribuable est rapproché des FPE ou du Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations au résultat distribuable et distributions*).

Distribution en % des FPE 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. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage du FPE.

Distribution en % des FPEA 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. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPEA par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage des FPEA.

Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté 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. Le Fonds détermine ce ratio en divisant le BAIIA ajusté par les obligations du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements de remboursement du capital et les charges d'intérêt au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul.

Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du Fonds à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts.

Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté 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. Le Fonds calcule son Ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du Fonds au cours de la période.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer la capacité du Fonds à payer la charge relative à l'intérêt sur l'encours de sa dette.

Ratio de dette sur le total de l'actif 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. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des hypothèques, dette à long terme, portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme, soldes impayés sur facilités de crédit et débetures convertibles par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière.

Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles 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. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme et des soldes impayés sur facilités de crédit par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière en assumant que toutes les débetures convertibles en circulation ont été converties.

Ratio des dépenses administratives 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

Fonds de placement immobilier Canadien Net

par d'autres émetteurs. Il est déterminé par le Fonds en divisant les frais administratifs par les immeubles de placement ajustés du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin d'évaluer les frais administratifs requis pour gérer et administrer le Fonds.

Les mesures FPE, FPE part part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de dette sur le total de l'actif, Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles et le ratio des dépenses administratives ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.

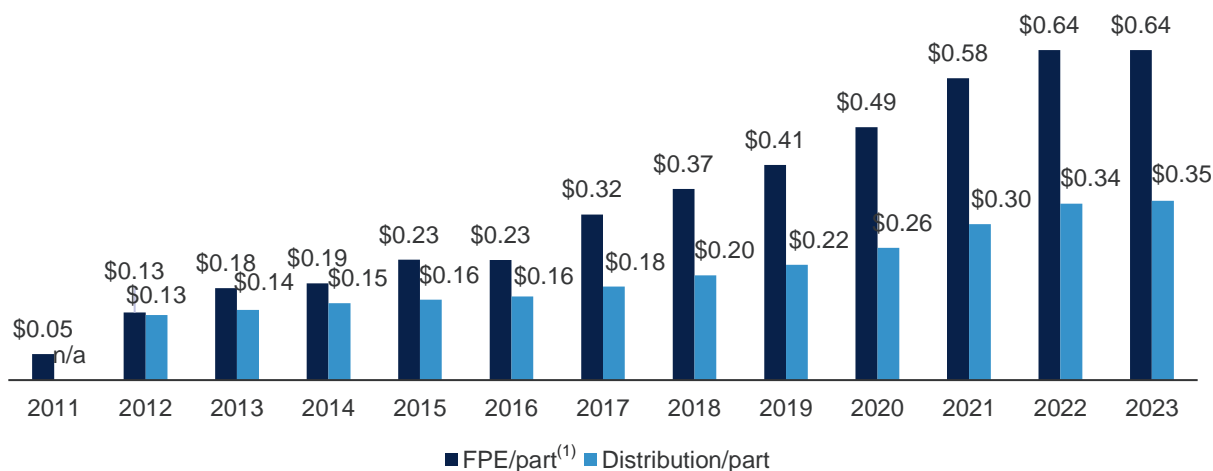


RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2023	2022		
Situation financière				
Revenus de location	26 550 527	24 729 024	1 821 503	7%
Résultat net et résultat étendu	18 221 826	(6 493 632)	24 715 458	(381%)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	19 431 563	18 372 314	1 059 249	6%
FPE ⁽¹⁾	13 059 460	13 039 054	20 406	-
FPEA ⁽¹⁾	11 723 180	12 152 784	(429 604)	(4%)
BAIIA ⁽¹⁾	25 493 840	(226 479)	25 720 319	n/a
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	19 764 765	18 693 878	1 070 887	6%
Immeubles de placement	277 842 384	275 425 158	2 417 226	1%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	331 142 874	326 897 963	4 244 911	1%
Total de l'actif	308 350 346	303 059 853	5 290 493	2%
Emprunts hypothécaires	134 689 255	135 680 946	(991 691)	(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	13 804 643	16 516 785	(2 712 142)	(16%)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 780 439	3 498 066	(717 627)	(21%)
Facilités de crédit	15 965 362	15 725 362	240 000	2%
Total des débetures convertibles	7 436 529	8 635 474	(1 198 945)	(14%)
Total des capitaux propres	129 487 381	118 687 767	10 799 614	9%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 566 316	20 514 719	51 597	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.635	0.636	(0.001)	-
FPEA ⁽¹⁾	0.570	0.592	(0.022)	(4%)
Distributions	0.345	0.340	0.005	1%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.86%	3.69%	0.17%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	57%	59%	(3%)	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles ⁽¹⁾	53%	55%	(2%)	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.8x	(0.2x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	54%	53%	1%	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	61%	57%	4%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
National	89%	90%	1%	
Régional	9%	8%	(1%)	
Local	2%	2%	-	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
Commerce de détails	61%	60%	1%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	22%	23%	(1%)	
Restauration rapide	14%	15%	(1%)	
Autres	3%	2%	1%	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	98	101	(3)	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	4.6	5.0	(0.4)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	6.5	6.9	(0.4)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.40%	6.41%	(0.01%)	

(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 »

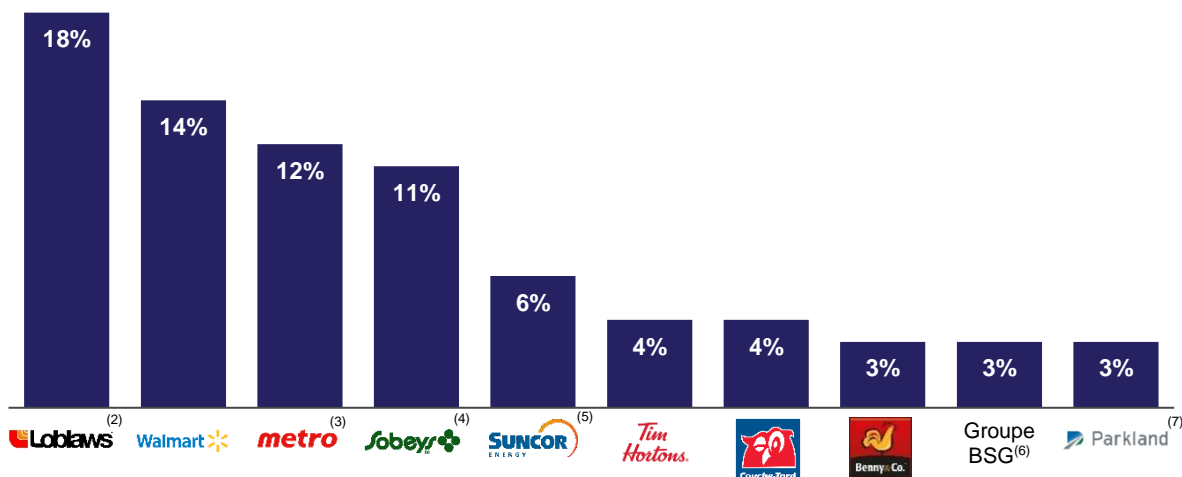
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



(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 »

LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2023

10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (78%)⁽¹⁾



Notes :

- (1) Basé sur le RNE; inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariat; RNE 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) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore
- (3) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous la bannière Brunet
- (4) Sobey's exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobey's Fast Fuel
- (5) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (6) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (7) Corporation Parkland exploite des stations-services sous la bannière Ultramar

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - 2023

FPE⁽¹⁾ par part

0%

Demeuré constant en 2023

Résultat net d'exploitation⁽¹⁾

+6%

Une augmentation de 1,1M \$ au cours des derniers 12 mois

Distribution/FPE⁽¹⁾ par part

54%

*Un **ratio conservateur** qui témoigne de la discipline du Fonds*

Taux d'occupation

100%

*La **qualité de nos actifs** nous permet de conserver un taux d'occupation maximal*

Total de l'actif

+2%

De 303M\$ en 2022 à 308M\$ en 2023

Ratio de dépenses administratives⁽¹⁾

0,3%

Sable avec 0,3% en 2022

Notes:

- (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 »

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	69 K	5 452	5 452	Immeuble productif
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu, Qc	Essence, dépanneur	100%	65 K	8 359	8 359	Immeuble productif
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 400	2 400	Immeuble productif
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	36 K	4 748	4 748	Immeuble productif
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65%	60 K	2 400	1 560	Immeuble productif
6	530 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	50%	30 K	2 641	1 321	Immeuble productif
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	67 K	8 071	8 071	Immeuble productif
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	115 K	6 132	3 066	Immeuble productif
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide	50%	37 K	4 841	2 421	Immeuble productif
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec, Qc	Essence, dépanneur	100%	34 K	6 574	6 574	Immeuble productif
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 860	2 860	Immeuble productif
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. rapide	100%	33 K	3 127	3 127	Immeuble productif
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu-de-Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 200	1 200	Immeuble productif
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	100%	27 K	1 392	1 392	Immeuble productif
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	39 K	4 575	4 575	Immeuble productif
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	100%	86 K	1 255	1 255	Immeuble productif
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	50 K	5 975	5 975	Immeuble productif
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	70 K	6 290	6 290	Immeuble productif
19	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	60 K	6 662	6 662	Immeuble productif
20	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	48 K	4 851	4 851	Immeuble productif
21	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	100%	23 K	2 716	2 716	Immeuble productif
22	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. rapide	100%	24 K	2 832	2 832	Immeuble productif
23	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	2 400	2 400	Immeuble productif
24	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	95%	58 K	4 856	4 613	Immeuble productif
25	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. rapide	95%	45 K	3 710	3 525	Immeuble productif
26	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	100%	13 K	3 372	3 372	Immeuble productif
27	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	100%	12 K	3 019	3 019	Immeuble productif
28	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	3 846	3 846	Immeuble productif
29	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 845	2 845	Immeuble productif
30	3355 rue De la Pérade	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	142 K	28 894	28 894	Immeuble productif
31	2555 boul. Montmorency	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	110 K	25 480	25 480	Immeuble productif
32	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
33	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
34	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
35	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
36	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
37	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
38	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
39	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
40	290 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
41	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
42	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
43	1501 rue Jacques Bedard	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
44	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Rest. rapide	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif
45	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif
46	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
47	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif

Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
49	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
50	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
51	550 boul. Lafleche	Baie-Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
52	304 boul. Lasalle	Baie-Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif
53	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
54	835 Lucien Chenier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble productif
55	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	100%	534 K	80 881	80 881	Immeuble productif
56	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	26 K	4 122	3 092	Immeuble productif
57	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	88 K	25 389	25 389	Immeuble productif
58	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	176 K	4 040	2 020	Immeuble productif
59	16670 boul des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	14 K	3 600	2 700	Immeuble productif
60	1875 rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	75%	19 K	2 400	1 800	Immeuble productif
61	5100 boul. Wilfrid Hamel	Quebec, Qc	Essence, dépanneur	50%	26 K	3 077	1 539	Immeuble productif
62	369 St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	50%	15 K	2 578	1 289	Immeuble productif
63	1305-1375 rue Sherbrooke	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	38 K	8 900	4 450	Immeuble productif
64	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	100%	87 K	22 794	22 794	Immeuble productif
65	524-534 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	26 K	7 684	3 842	Immeuble productif
66	570 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	52 K	3 855	1 928	Immeuble productif
67	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	103 K	21 303	21 303	Immeuble productif
68	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	100%	207 K	43 378	43 378	Immeuble productif
69	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, On	Commerce de détail	100%	200 K	45 157	45 157	Immeuble productif
70	394 chemin Westville	New Glasgow, N-É	Commerce de détail	100%	487 K	90 800	90 800	Immeuble productif
71	1225 rue Kings	Sydney, N-É	Commerce de détail	100%	155 K	47 189	47 189	Immeuble productif
72	478 chemin Knowlton	Lac-Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
73	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
74	7301 boul. Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	40%	35 K	3 885	1 554	Immeuble productif
75	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
76	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, Qc	Essence	100%	37 K	395	395	Immeuble productif
77	860 rue d'Alma	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	40 K	3 885	1 554	Immeuble productif
78	135 Barton Street East	Hamilton, On	Commerce de détail	100%	153 K	37 509	37 509	Immeuble productif
79	95-103 rue Water Nord	Cambridge, On	Commerce de détail	100%	122 K	38 500	38 500	Immeuble productif
80	107 rue Bridge	Dunnville, On	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
81	199 avenue Simcoe	Keswick, On	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
82	1035 boul. Wilfrid-Hamel	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	98 K	27 400	27 400	Immeuble productif
83	2 rue Saint-Martin	Bromont, Qc	Rest. Rapide	100%	6 K	5 703	5 703	Immeuble productif
84	Rue Serge Pepin	Beloil, Qc	Rest. Rapide	40%	25 K	3 885	1 554	En développement
85	Montée des Pionniers	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	24 K	3 885	1 554	En développement
86	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, Qc	Rest. Rapide	40%	4 K	4 376	1 750	En développement
87	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	46 K	4 400	1 760	En développement
88	10 rue Cambridge	Collingwood, On	Commerce de détail	100%	496 K	111 118	111 118	Immeuble productif
89	617 - 639 rue Duvernay	Verchères, Qc	Commerce de détail	100%	105 K	29 904	29 904	Immeuble productif
90	320 Boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier, Qc	Rest. Rapide	40%	68 K	3 885	1 554	En développement
91	2085 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Commerce de détail	100%	159 K	38 064	38 064	Immeuble productif
92	2095 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Autre	100%	33 K	4 016	4 016	Immeuble productif
93	46 rue Robie	Truro, N-É	Commerce de détail	100%	163 K	30 500	30 500	Immeuble productif
94	45 rue Albert Ferland	Cheneville, Qc	Commerce de détail	100%	213 K	29 698	29 698	Immeuble productif
95	110 rue Principale	St-André-Avellin, Qc	Commerce de détail	100%	157 K	35 991	35 991	Immeuble productif

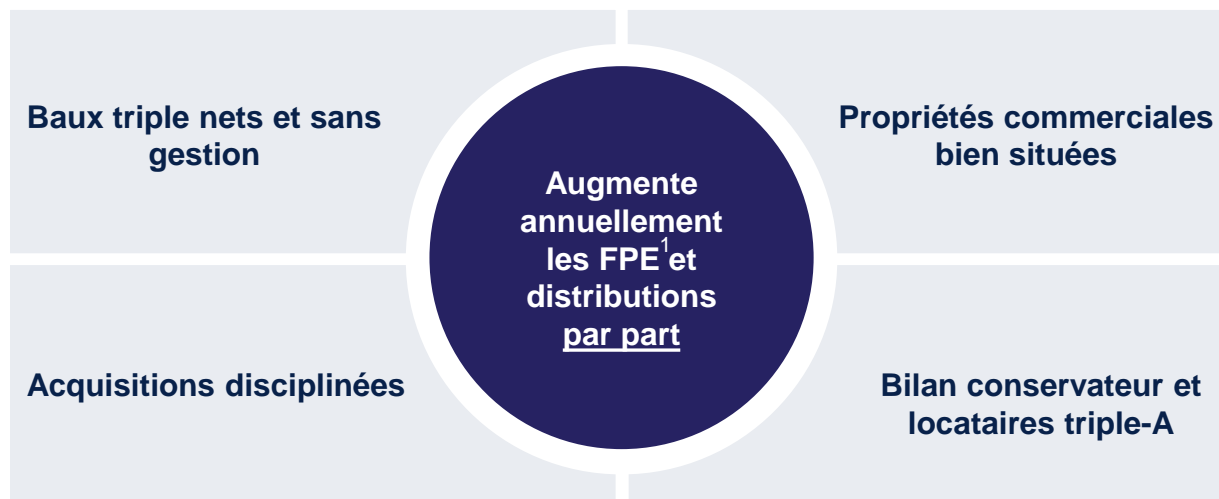
Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
96	1535 boul. St-Antoine	St-Jérôme, Qc	Commerce de détail	100%	35 K	3 500	3 500	Immeuble productif
97	1165 rue Smythe	Frédéricton, N-B	Autre	100%	18 K	4 400	4 400	Immeuble productif
98	41 boul. St-Jean-Baptiste	Chateauguay, Qc	Commerce de détail	100%	217 K	53 151	53 151	Immeuble productif
					8 620 K	1 449 529	1 375 474	

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Canadien Net est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. Les parts du Fonds sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX sous le symbole NET.UN. Le Fonds détient et loue des immeubles commerciaux directement, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales et par l'entremise de coentreprises.

Avant le 17 juin 2021, le Fonds exerçait ses activités sous la dénomination sociale Fiducie de placement immobilier Fronsac et sous le symbole FRO.UN.



Le siège social et bureau principal du Fonds se situe au 106 avenue Gun, Pointe Claire, Qc, H9R 3X3.

Au 31 décembre 2023, le Fonds détenait 98 immeubles de placement soit 82 immeubles au Québec, 8 immeubles en Ontario, 7 immeubles en Nouvelle Écosse et 1 immeuble au Nouveau-Brunswick. Les propriétés sont occupées par 4 groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) chaînes de restauration rapide et (4) autres.

La qualité des immeubles dans le portefeuille de Canadien Net lui permet de préserver un taux d'occupation très élevé. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

La gestion du Fonds est faite à l'interne et il n'existe aucun contrat de service ou de gestion d'actifs entre Canadien Net et les membres de la direction et les fiduciaires. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de l'équipe de direction et de ses employés sont alignés avec ceux des porteurs de parts.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » aux termes d'un « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des rentrées de trésorerie récurrentes stables et offrent une possibilité de croissance des revenus.

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 »

ÉVÉNEMENT MAJEUR DU TRIMESTRE

Le 18 janvier 2023, le Fonds a acquis une parcelle de terrain à Lachine, Qc, pour une contrepartie totale de 250 000\$. La parcelle de terrain est adjacente à la propriété du Fonds localisée au 10 700 Cote-de-Liesse.

Le 29 mars 2023, le Fonds a annoncé qu'il a accepté la démission de son président, chef de la direction et fiduciaire, Jason Parravano. Après huit années de succès au sein du Fonds, M. Parravano a quitté son poste le 25 avril 2023. Depuis cette date, Kevin Henley, précédemment chef des investissements, a été promu à titre de président et chef de la direction. Kevin Henley travaille pour le Fonds depuis plus de six ans et a travaillé aux côtés de M. Parravano pour faire évoluer le portefeuille jusqu'où il en est aujourd'hui

Le 3 avril 2023, le Fonds a vendu une propriété de restauration rapide à locataire unique à Timmins en Ontario pour une contrepartie totale de 1 300 000\$.

Le 11 septembre 2023, le Fonds a vendu une propriété à locataire unique abritant un restaurant sous l'enseigne Mike's à Trois-Rivières, Québec, pour une contrepartie totale de 1 300 000 \$.

Le 5 octobre 2023, le Fonds a vendu une propriété abritant un restaurant à Dartmouth en Nouvelle-Écosse pour une contrepartie totale de 1 650 000 \$.

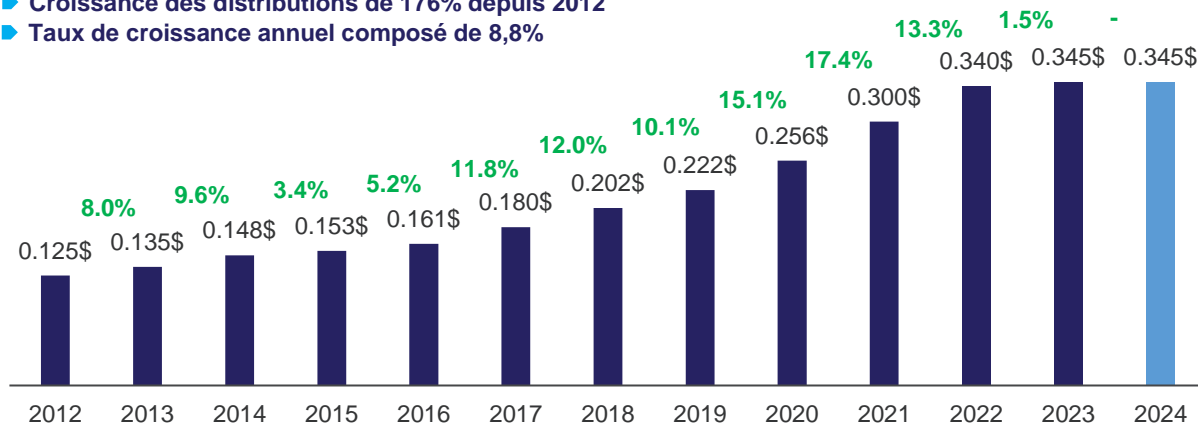
PERSPECTIVES POUR 2024

Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part¹ du Fonds.

Le Fonds croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses FPE par part¹, de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- Croissance des distributions de 176% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 8,8%



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 »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2023				2022			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	7 249 338	6 398 506	6 486 300	6 416 383	7 052 983	6 369 404	5 874 942	5 431 695
Revenu net d'exploitation ⁽¹⁾	4 888 779	4 821 422	4 865 418	4 855 944	4 878 281	4 878 281	4 512 576	4 207 759
Résultat net attribuable								
aux porteurs de parts	4 343 997	3 036 948	6 010 921	4 829 960	(9 309 990)	(540 958)	1 876 330	1 480 986
FPE ⁽¹⁾	3 335 581	3 181 261	3 309 843	3 232 775	3 329 459	3 347 120	3 292 197	3 070 278
FPE par part ⁽¹⁾	0.162	0.155	0.161	0.157	0.162	0.163	0.160	0.151
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	277 842	279 047	280 076	276 659	275 425	291 358	284 910	267 390
Immeubles de placement ajustés (en milliers) ⁽¹⁾	331 143	330 887	331 912	329 171	326 898	338 204	331 777	314 071
Total de l'actif (en milliers)	308 350	307 161	307 898	304 646	303 060	315 185	309 659	293 285
Total du passif (en milliers)	178 863	180 247	182 124	182 770	184 372	185 439	177 591	162 154
Capitaux propres (en milliers)	129 487	126 914	125 774	121 876	118 688	129 746	132 068	131 131
Nb. moyen pondéré de parts en circ.								
de base (en milliers)	20 529	20 531	20 604	20 603	20 593	20 593	20 550	20 320

(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 DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT AJUSTÉS

En date du 31 décembre	2023	2022	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	277 842 384	275 425 158	1%
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 035 094	5 868 069	(14%)
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	45 765 604	42 886 822	7%
Immeubles en cours d'aménagement	2 499 792	2 717 914	(8%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	331 142 874	326 897 963	1%

(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 »

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 343 997	(9 309 990)	13 653 987	18 221 826	(6 493 632)	24 715 458
Δ de la valeur des immeubles	(437 292)	10 388 173	(10 825 465)	(4 319 072)	16 741 220	(21 060 292)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(684 851)	2 299 667	(2 984 518)	(1 185 278)	2 718 206	(3 903 484)
Rémunération fondée sur des parts	114 500	95 441	19 059	541 875	602 617	(60 742)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(21 168)	(148 393)	127 225	(224 725)	(539 069)	314 344
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	7 483	(7 483)
Impôts	20 395	4 561	15 834	24 834	2 229	22 605
FPE ⁽¹⁾	3 335 581	3 329 459	-	13 059 460	13 039 054	-
FPE par part	0.162	0.162	-	0.635	0.636	-
Distributions	1 770 629	1 748 368	22 261	7 095 010	6 966 904	128 106
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.345	0.340	1%
FPE par part - après distributions	0.076	0.077	-	0.290	0.296	(2%)
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	53%	53%	-	54%	53%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 528 502	20 592 733	(64 231)	20 566 316	20 514 719	51 597

(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 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 335 581	3 329 459	6 122	13 059 460	13 039 054	20 406
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(53 466)	(113 612)	60 146	(347 316)	(475 892)	128 576
Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾	(164 469)	(241 330)	76 861	(988 964)	(410 378)	(578 586)
FPEA ⁽¹⁾	3 117 646	2 974 517	5%	11 723 180	12 152 784	(4%)
FPEA par part	0.152	0.144	5%	0.570	0.592	(4%)
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.345	0.340	2%
FPEA par part - après distributions	0.066	0.059	10%	0.225	0.252	(11%)
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	57%	59%	(2%)	61%	57%	4%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 528 502	20 592 733	(64 231)	20 566 316	20 514 719	51 597

(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 générera des revenus additionnels pour le Fonds

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	3 343 987	3 241 908	102 079	11 252 676	11 331 145	(78 469)
Activités d'investissement	541 104	(394 471)	935 575	2 713 694	(41 564 885)	44 278 579
Activités de financement	(3 841 149)	2 525 461	(6 366 610)	(13 184 081)	29 832 435	(43 016 516)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	43 942	(434 525)	478 467	782 289	(401 305)	1 183 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	943 781	639 959	303 822	205 434	606 739	(401 305)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	987 723	205 434	782 289	987 723	205 434	782 289

Les revenus de location du Fonds sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, Canadien Net a connu une réduction de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Cette réduction a été principalement influencée par la croissance des revenus locatifs, compensée par des frais d'intérêt plus élevés liés aux renouvellements hypothécaires, aux prêts hypothécaires à taux variable et aux facilités de crédit, ainsi que par le calendrier des encaissements liés aux récupérations des charges d'exploitation et aux paiements de certaines charges d'exploitation.

Les fonds générés par les activités d'investissement en 2023 s'expliquent surtout par les ventes des propriétés de Timmins, Trois-Rivières et Dartmouth et les distributions provenant de coentreprises, partiellement diminué par les dépenses en capital. Pour 2022, ils peuvent être attribués principalement à l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, veuillez consulter la note 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, Canadien Net a connu une diminution des fonds découlant des activités de financement puisque le Fonds a remboursé de capital sur les prêts existants, racheté des parts sur le marché public et remboursé des débentures convertibles.

Le Fonds prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance à court et à long terme. Canadien Net prévoit avoir suffisamment de liquidités avec sa trésorerie et équivalents de trésorerie, ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ses lignes de crédit, sa capacité à refinancer des propriétés lorsque nécessaire ainsi que sa capacité à émettre des parts et de la dette sur les marchés des capitaux lorsque nécessaire.

RAPPROCHEMENT DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AU RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	3 343 987	3 241 908	102 079	11 252 676	11 331 145	(78 469)
Variation du fonds de roulement hors caisse	(397 056)	(264 953)	(132 103)	(218 149)	(213 231)	(4 918)
Impôts exigibles	14 300	7 500	6 800	18 739	5 168	13 571
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	7 483	(7 483)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	53 466	113 612	(60 146)	347 316	475 892	(128 576)
Δ des intérêts courus	(1 900)	(7 600)	5 700	(67 300)	(49 500)	(17 800)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(684 851)	2 299 667	(2 984 518)	(1 185 278)	2 718 206	(3 903 484)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises	1 179 650	(1 867 461)	3 047 111	2 968 118	(1 017 143)	3 985 261
Rémunération à base de parts	-	-	-	148 393	-	-
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	(172 015)	(193 214)	21 199	(205 055)	(218 966)	13 911
FPE ⁽¹⁾	3 335 581	3 329 459	-	13 059 460	13 039 054	-
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	(7 483)	7 483
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽²⁾	(53 466)	(113 612)	60 146	(347 316)	(475 892)	128 576
Distributions de coentreprises	179 250	98 000	81 250	823 250	2 827 500	(2 004 250)
Versements en capital périodiques	(1 176 301)	(1 124 398)	(51 903)	(4 602 073)	(4 374 378)	(227 695)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-
Résultat distribuable ⁽¹⁾	2 285 064	2 189 449	4%	8 918 321	10 993 801	(19%)
Distributions aux porteurs de parts	(1 770 628)	(1 748 368)	1%	(7 095 010)	(6 966 904)	2%
Surplus de liquidités après les distributions	514 436	441 081	17%	1 823 311	4 026 897	(55%)

(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) Inclut les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Revenus de location	7 249 338	7 052 983	196 355	26 550 527	24 729 024	1 821 503
Coûts d'exploitation	(2 360 559)	(2 174 702)	(185 857)	(7 118 964)	(6 356 710)	(762 254)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 888 779	4 878 281	10 498	19 431 563	18 372 314	1 059 249
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	1 187 923	(1 835 735)	3 023 658	3 077 438	(900 504)	3 977 942
Variation de la valeur des immeubles de placement	437 292	(10 388 173)	10 825 465	4 319 072	(16 741 220)	21 060 292
Rémunération à base de parts	(114 500)	(95 441)	(19 059)	(541 875)	(602 617)	60 742
Charges administratives	(258 971)	(218 504)	(40 467)	(1 020 738)	(891 206)	(129 532)
Charges financières	(1 790 431)	(1 653 357)	(137 074)	(7 037 539)	(5 733 338)	(1 304 201)
Impôts sur le résultat différés	(6 095)	2 939	(9 034)	(6 095)	2 939	(9 034)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 343 997	(9 309 990)	13 653 987	18 221 826	(6 493 632)	24 715 458
FPE ⁽¹⁾	3 335 581	3 329 459	-	13 059 460	13 039 054	-
FPE par part	0.162	0.162	-	0.635	0.636	-
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 528 502	20 592 733	(64 231)	20 566 316	20 514 719	51 597

(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 AU BAIIA

Périodes terminées 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	4 343 997	(9 309 990)	13 653 987	18 221 826	(6 493 632)	24 715 458
Charges financières	1 807 805	1 798 956	8 849	7 247 180	6 262 620	984 560
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	(7 483)	7 483
Impôts sur le résultat	20 395	4 561	15 834	24 834	2 229	22 605
Autres charges financières	-	2 794	(2 794)	-	9 787	(9 787)
BAIIA	6 172 197	(7 503 679)	13 675 876	25 493 840	(226 479)	25 720 319
Δ de la valeur des immeubles	(437 292)	10 388 173	(10 825 465)	(4 319 072)	16 741 220	(21 060 292)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(684 851)	2 299 667	(2 984 518)	(1 185 278)	2 718 206	(3 903 484)
Δ de la valeur des débetures convertibles	(21 168)	(148 393)	127 225	(224 725)	(465 889)	241 164
Δ de la valeur des bons de souscription	-	-	-	-	(73 180)	73 180
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	5 028 886	5 035 768	-	19 764 765	18 693 878	6%
Charge d'intérêts	1 897 508	1 888 160	9 348	7 640 203	6 582 923	1 057 280
Remboursement du capital	1 176 301	1 124 398	51 903	4 602 073	4 374 378	227 695
Obligations au titre du service de la dette	3 073 809	3 012 558	2%	12 242 276	10 957 301	12%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.7x	2.7x	-	2.6x	2.8x	(0.2x)
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 »

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2023

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2023, les revenus de location du Fonds ont atteint 7 249 338 \$ (7 052 983 \$ au 31 décembre 2022). Cette augmentation des revenus locatifs est due l'augmentation des loyers de certaines propriétés existantes, partiellement diminué par la vente de certains immeubles. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails). Au 31 décembre 2023, le Fonds estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 10,229,600 \$ (9 479 125 \$ pour le même trimestre en 2022) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 12 087 199 \$ (12 624 951 \$ pour le même trimestre en 2022). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,40 % (6,41 % pour le même trimestre en 2022) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 4,75 % et 7,50 % (4,50 % et 7,50 % pour le même trimestre en 2022). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés

incluent des réserves pour espaces vacants, frais d'administration, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débetures convertibles ainsi que la variation de la juste valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2023, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 790 431 \$ comparativement à 1 653 357 \$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2022. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2023, le changement de la juste valeur des débetures convertibles a eu comme effet de réduire les charges financières de 21 168 \$ comparativement à une réduction de 148 393 \$ en 2022. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières nettes pour le trimestre terminé le 31 décembre 2023 étaient de 1 811 599 \$ comparativement à 1 801 750 \$ pour le même trimestre en 2022. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus élevées sur les renouvellement hypothécaires, les emprunts hypothécaires à taux variables et marges de crédit.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2023, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 335 581\$ comparativement à 3 329 459 \$ au trimestre correspondant de 2022. Les FPE par part¹ sont demeurés constants à 0,162 \$. Le changement au niveau des FPE¹ provient principalement des augmentations de loyers contractuelles, ce qui a été compensé par des charges d'intérêts plus élevées liées aux renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2023

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, les revenus de location du Fonds ont atteint 26 550 527 \$ (24 729 024 \$ pour la même période en 2022). Cette augmentation des revenus locatifs est due à l'ajout de nouvelles propriétés et à l'augmentation des loyers de certaines propriétés existantes, partiellement compensée par la vente de certains immeubles. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails).

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débetures convertibles ainsi que la variation de la juste valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 7 037 539 \$ comparativement à 5 733 338 \$ pour la période se terminant le 31 décembre 2022. Pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2023, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de réduire les charges financières de 224 725 \$ comparativement à une réduction de 539 069 \$ pour la même période en 2022. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières nettes pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023 étaient de 7 262 264 \$ comparativement à 6 272 407 \$ pour la même période en 2022. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus élevées sur les renouvellement hypothécaires, les emprunts hypothécaires à taux variables et marges de crédit.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 13 059 460 \$ comparativement à 13 039 054 \$ pour la même période en 2022. Les FPE par part¹ sont demeurés stables en passant de 0,636 \$ en 2022 à 0,635 \$ en 2023. Le changement au niveau 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 renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit.

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 »

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 23 mars 2023, le Fonds a annoncé l'émission de 13 329 parts du Fonds à un prix de 5,88\$ par part, pour un total de 78 375 \$ et 41 524 parts différées à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2022.

L'émission des parts et des parts différées de Canadien Net représente une portion de leur salaire conformément au régime incitatif à base de parts approuvé par les détenteurs de parts le 25 mai 2022 (le « Régime incitatif à base de parts »).

Canadien Net a aussi annoncé l'octroi de 175 584 parts de performance (les « Parts de performance ») à certains dirigeants, conformément à son Régime incitatif à base de parts. Les Parts de performance seront acquises en vertu des critères du Régime incitatif à base de parts et de la réalisation des objectifs de performance établis par le conseil des fiduciaires.

Le 24 mai 2023, le Fonds a annoncé l'annulation de 92 143 parts de performance ("Parts de performance") et l'octroi de 25 766 Parts de performance à la suite des récents changements à son équipe de direction, entraînant une réduction nette de 66 377 Parts de performance accordées. L'octroi de Parts de performance de Canadien Net constitue une partie des salaires conformément au Régime incitatif à base de parts approuvé par les porteurs de parts le 25 mai 2022 (le "Régime incitatif à base de parts"). Les Parts de performance sont acquises conformément aux critères énoncés dans le Régime incitatif à base de parts et à la réalisation des objectifs de performance fixés par le conseil des fiduciaires.

Le 19 juillet 2023, le Fonds a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Pour l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités qui prenait fin le 31 juillet 2023, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 1 029 636 parts de Canadien Net. Le Fonds a racheté 99 400 parts à un prix moyen de 5,04 \$ sous cette offre publique de rachat.

Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le Fonds se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 1 026 425 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation. En date du 19 juillet, le Fonds avait 20 528 502 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 410 570 parts au total, soit 2% des parts émises et en circulation en date de ce jour.

Tous les achats seront effectués par le biais des installations de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens conformément à leurs règles et politiques. Toutes les parts rachetées par le Fonds en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte du Fonds. Le prix payé par le Fonds pour le rachat des titres sera le cours des parts au moment de leurs acquisitions. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1^{er} août 2023 et expirera le 31 juillet 2024.

PARTS DU FONDS

Parts émises (rachetées)	# de parts	
Parts au 31 décembre 2021	20 274 602	
21 janvier 2022 (bons de souscription)	26 663	
25 janvier 2022 (bons de souscription)	5 102	
14 février 2022 (bons de souscription)	10 204	
15 février 2022 (bons de souscription)	6 850	
28 février 2022 (parts émises pour services rendus)	18 350	
4 mars 2022 (bons de souscription)	10 204	
25 mars 2022 (bons de souscription)	25 510	
28 mars 2022 (bons de souscription)	35 714	
30 mars 2022 (bons de souscription)	51 020	
31 mars 2022 (bons de souscription)	22 959	
11 avril 2022 (bons de souscription)	5 118	
28 avril 2022 (bons de souscription)	30 612	
10 mai 2022 (bons de souscription)	5 102	
13 mai 2022 (bons de souscription)	54 520	
16 mai 2022 (bons de souscription)	10 203	
Parts au 31 décembre 2022	20 592 733	
12 janvier 2023 (Options d'achat de parts)	10 000	
22 mars 2023 (parts émises pour services rendus)	13 329	
4 mai 2023 (parts émises pour services rendus)	11 840	
31 mai 2023 (rachat de parts)	(20 000)	
8 juin 2023 (rachat de parts)	(54 400)	
7 juillet 2023 (rachat de parts)	(5 000)	
11 juillet 2023 (rachat de parts)	(10 000)	
13 juillet 2023 (rachat de parts)	(10 000)	
Parts au 31 décembre 2023	20 528 502	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 décembre 2023		Prix d'exercice
Parts différées	43 087	NA
Conversion des débetures convertibles	975 267	7,30 \$ à 8,13 \$ par part

Débetures convertibles

La valeur nominale des débetures convertibles en circulation au 31 décembre 2023 est de 7 732 000 \$ et leurs prix de conversion varient de 7,30 \$ à 8,13 \$ par part. Au cours des 12 mois, le Fonds a remboursé 1 404 000 \$ de débetures convertibles portant un taux d'intérêt de 6,00 % et avec un prix de conversion de 7,30 \$. Aucune conversion n'a eu lieu au cours des 12 mois se terminant le 31 décembre 2023.

Options d'achat de parts

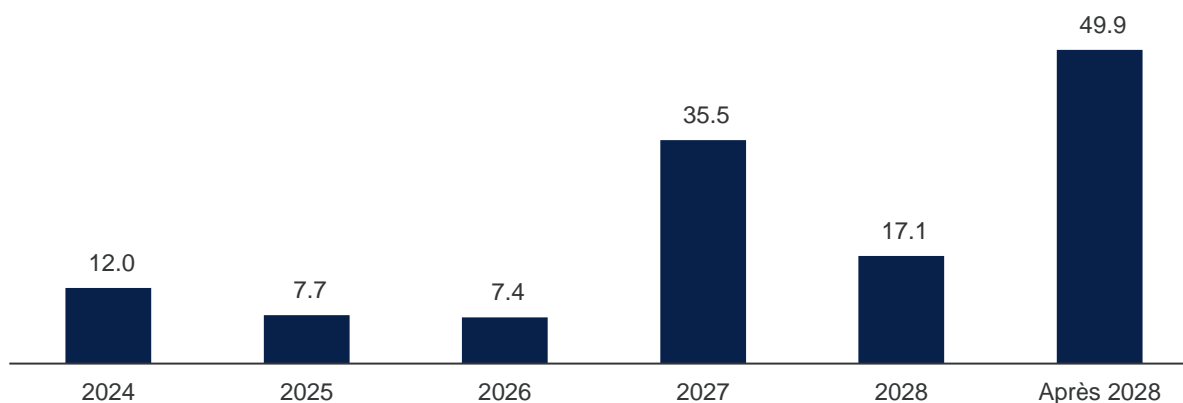
Durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2023, le Fonds a émis 10 000 parts au prix de 3,80 \$ à la suite de l'exercice des options restantes.

Rachat de parts

Au cours des 12 mois se terminant le 31 décembre 2023, le Fonds a utilisé son programme de rachat de parts pour acheter et annuler 99 400 parts à un prix moyen de 5,04 \$.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2023 était de 20 528 502.

SOLDE ET ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)



Échéance	2024	2025	2026	2027	2028	Après 2028
Solde dû (\$):	11 998 903	7 684 415	7 359 131	35 524 834	17 134 002	49 866 721
Taux d'intérêt:	2.86% - 8.20%	2.64% - 4.98%	3.70% - 6.99%	2.53% - 6.13%	2.31% - 6.37%	3.63% - 5.83%
% du total:	9.3%	5.9%	5.7%	27.4%	13.2%	38.5%

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débetures convertibles et de facilités de crédit garanties et elles excluent les emprunts hypothécaires et autres emprunts contractés dans les partenariats.

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 151 259 337 \$ (155 680 797 \$ au 31 décembre 2022). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 98 409 960 \$ pour les 5 prochaines années et 52 849 377 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 4,6 ans (5,0 ans au 31 décembre 2022). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 7 436 529 \$ au 31 décembre 2023 (8 635 474 \$ au 31 décembre 2022). Le Fonds a 3 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 13 160 000 \$, 6 000 000 \$ et 1 400 000 \$. Au 31 décembre 2023, le Fonds avait une balance utilisée de 15,965,362 \$ sur ces lignes de crédit (15 725 362 \$ au 31 décembre 2022).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière du Fonds assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un rendement sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme du Fonds qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés du Fonds requiert que la direction porte des jugements et effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la nature d'une acquisition et si elle représente un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs ou de passifs, si un partenariat structuré par l'intermédiaire d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et l'évaluation de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés pour lesquels la juste valeur ne peut être tirée de marchés actifs.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par le Fonds. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les

taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après le revenu de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte d'une provision pour espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2023, le Fonds détenait des intérêts dans 98 propriétés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick touchant quatre secteurs du marché locatif commercial. Le Fonds est exposée au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. Le Fonds s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (1 269 317 \$ au 31 décembre 2023 par rapport à 1 344 738 \$ au 31 décembre 2022). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

Le Fonds a aussi un portefeuille de prêts en cours de partenaires de coentreprises, lesquels sont garantis par les participations et les actifs dans ces coentreprises. En date du 31 décembre 2023, les prêts en cours se situent à 4 672 603 \$ (4 274 895 \$ au 31 décembre 2022).

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses prêts en cours, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme et ses débentures convertibles. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent le Fonds à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, le Fonds peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. Le Fonds doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des modalités acceptables à le Fonds. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 1 762 809 \$ sur le montant des charges financières de l'année.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie du Fonds en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Le Fonds a des liquidités disponibles ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité actuels principalement associés aux crédateurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme.

Risque de renouvellement des baux

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que Canadien Net puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de Canadien Net afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à plus long terme et de louer une partie importante de l'immeuble avant d'aménager un espace.

Risque d'aménagement et d'acquisition

La croissance du Fonds dépendra largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et de l'exercice de la vérification diligente. Si le Fonds est incapable de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions à son portefeuille, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et aménagements pourraient ne pas répondre aux attentes financières ou d'exploitation du Fonds en raison de facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché, ce qui pourrait affecter les résultats du Fonds. L'augmentation des taux d'intérêt pourrait aussi nuire à la capacité du Fonds d'acquérir et de développer des immeubles qui répondent à ses critères d'investissement et avoir une incidence néfaste sur son profil de croissance.

Risque environnemental

Le Fonds est assujettie à différentes lois ou règlements environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dangereux, dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour Canadien Net, car ils sont un facteur déterminant lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif pour couvrir les coûts d'une décontamination ou d'une réclamation contre Canadien Net. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Canadien Net contrôle proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

Statut de fiducie de placement immobilier

Le Fonds doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques à l'égard de ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si le Fonds devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et négatives. De plus, le Fonds gère ses affaires afin d'être reconnu comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue fiscal. S'il devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI, le Fonds pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les liquidités disponibles aux fins de distribution pourraient être réduites de façon importante. Le Fonds croit qu'il est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

Accès aux capitaux

La croissance du Fonds dépend de son accès aux capitaux, provenant principalement d'emprunts et de capitaux propres. Une conjoncture de marché défavorable peut miner la conjoncture des marchés financiers et le Fonds pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débentures ou tout autre instrument financier afin de mobiliser des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour le Fonds d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris les perturbations qui touchent les marchés du crédit internationaux et régionaux, d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du Fonds aux capitaux (y compris le financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités avantageuses pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds, y compris sur son plan d'acquisition et de développement et sur sa stratégie de croissance.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 190 000\$ (2022: 100 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 10 334\$ (2022: 10 253\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2023 (2022: 0\$).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, les prêts en cours consentis à un ancien dirigeant ont été remboursés et annulés en échange de 20 371 parts différées émis à l'ancien dirigeant sous le régime de parts différées (2022: 110 000\$). Il n'y a aucun revenu d'intérêts sur ces prêts (2022: 2 441\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2023 (2022: 0\$).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, un ancien dirigeant du Fonds a exercé 10 000 options à un prix d'exercice de 3,80\$ par part pour un produit brut de 38 000\$.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, certains fiduciaires du Fonds ont exercé 40 832 bons de souscription à un prix d'exercice de 6,10\$ par part pour un produit brut de 249 075\$.

Tous les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du Fonds ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants et fiduciaires du Fonds et leur rémunération se répartit comme suit:

Période terminée le 31 décembre	3 mois		12 mois	
	2023	2022	2023	2022
Salaires et avantages	78 269	108 147	374 023	441 300
Rémunération à base de parts	125 611	141 756	662 022	711 374
Total	203 880	249 903	1 036 045	1 152 674