

Rapport de gestion

T4 2022

Période terminée le 31 décembre 2022

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 2022. Il doit être lu en lien avec les états financiers audités consolidés du 31 décembre 2022 ainsi qu'avec les états financiers audités consolidés et le rapport de gestion du 31 décembre 2021. 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 audités consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web fpicnet.com et sur sedar.com.

Daté du 22 mars 2023, 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 2022 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 audités 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.

La pandémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante des entreprises, causant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi perturbé grandement les marchés boursiers et financiers internationaux.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation du Fonds pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles du Fonds. L'étendue et la durée de la pandémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 22 mars 2023.

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, les charges fiscales et les autres frais financiers, 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 débetures 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 IFRS 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 IFRS 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 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.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

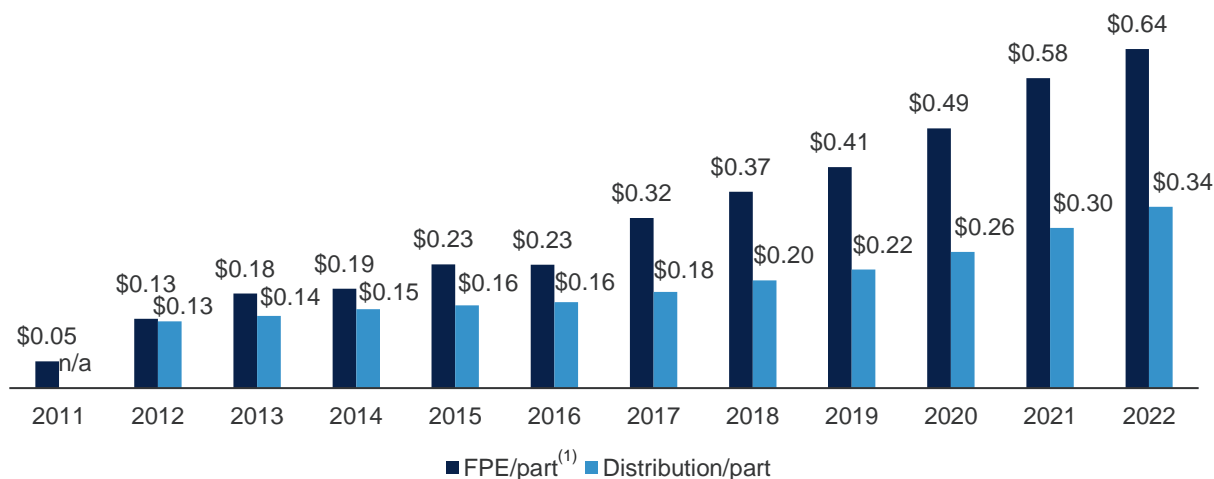
Les mesures FPE, FPE part part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de couverture des intérêts en fonction 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	%
	2022	2021		
Situation financière				
Revenus de location	24 729 024	18 953 524	5 775 500	30%
Résultat net et				
résultat global	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)	(126%)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	18 372 314	14 321 735	4 050 579	28%
FPE ⁽¹⁾	13 039 054	10 791 751	2 247 303	21%
FPEA ⁽¹⁾	12 152 784	10 033 624	2 119 160	21%
BAIIA ⁽¹⁾	(226 479)	29 653 605	(29 880 084)	(101%)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	18 693 878	14 946 751	3 747 127	25%
Immeubles de placement	275 425 158	252 947 654	22 477 504	9%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	326 897 963	298 465 593	28 432 370	10%
Total de l'actif	303 059 853	278 165 686	24 894 167	9%
Emprunts hypothécaires	135 680 946	121 549 841	14 131 105	12%
Dette à long terme	45 000	60 000	(15 000)	(25%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	16 516 785	11 796 018	4 720 767	40%
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 498 066	-	3 498 066	n/a
Facilités de crédit	15 725 362	2 885 000	12 840 362	445%
Total des débetures convertibles	8 635 474	8 416 510	218 964	3%
Total des capitaux propres	118 687 767	129 814 467	(11 126 700)	(9%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 514 719	18 575 569	1 939 150	10%
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.636	0.581	0.055	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.592	0.540	0.052	10%
Distributions	0.340	0.300	0.040	13%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.69%	3.45%	0.24%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	59%	52%	7%	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles ⁽¹⁾	55%	49%	6%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.8x	3.4x	(0.6x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.7x	1.9x	(0.2x)	
Distributions en % des FPE par part ⁽¹⁾	53%	52%	1%	
Distributions en % des FPEA par part ⁽¹⁾	57%	56%	1%	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	99%	1%	
Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
National	90%	89%	1%	
Régional	8%	9%	(1%)	
Local	2%	2%	-	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
Commerce de détails	60%	55%	5%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	23%	27%	(4%)	
Restauration rapide	15%	16%	(1%)	
Autres	2%	2%	-	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	101	91	10	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	5.0	6.0	(1.0)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	6.9	7.4	(0.5)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.41%	5.99%	0.42%	

(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 »

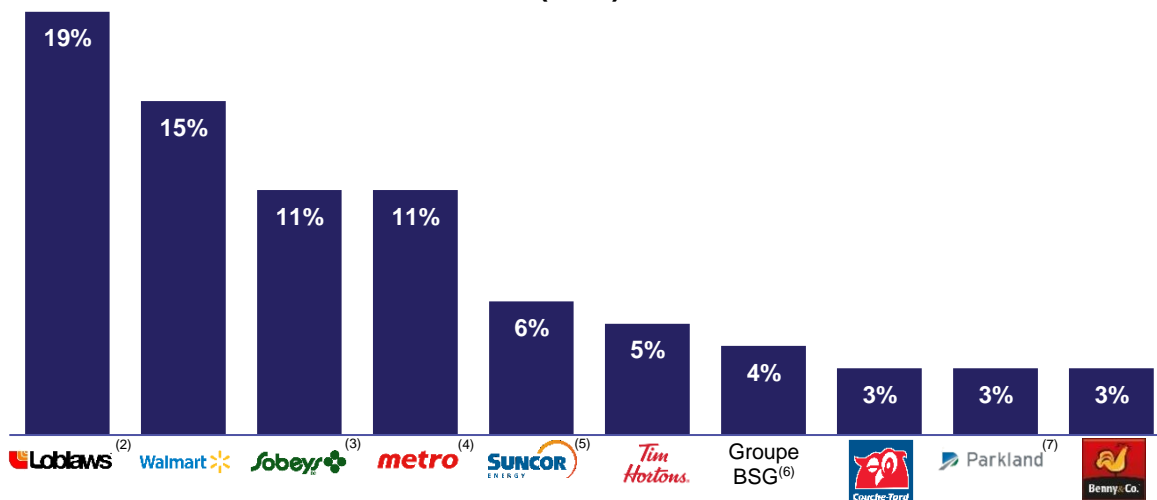
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



(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 2022

10 PLUS IMPORTANT LOCATAIRES (80%)⁽¹⁾



Notes :

- (1) Basé sur le RNE; inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariats; 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) Sobey's exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobey's Fast Fuel
- (4) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous la bannière Brunet
- (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 - 2022

FPE⁽¹⁾ par part

+9%

De 0,581\$ 2021 à 0,636\$ en 2022

Résultat net d'exploitation⁽¹⁾

+28%

Une augmentation de 4,05M\$ au cours des derniers 12 mois

Distribution/FPE⁽¹⁾ par part

53%

Un **ratio conservateur** qui permet à Canadien Net de **maintenir sa forte croissance**

Taux d'occupation

100%

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

Total de l'actif

+9%

De 278M\$ en 2021 à 303M\$ en 2022

Ratio de dépenses administratives⁽¹⁾

0,27%

Stable avec 0,27% en 2021

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 City, 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	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide	100%	19 K	3 360	3 360	Immeuble productif
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	60 K	6 662	6 662	Immeuble productif
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	48 K	4 851	4 851	Immeuble productif
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	100%	23 K	2 716	2 716	Immeuble productif
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. rapide	100%	24 K	2 832	2 832	Immeuble productif
24	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	2 400	2 400	Immeuble productif
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	95%	58 K	4 856	4 613	Immeuble productif
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. rapide	95%	45 K	3 710	3 525	Immeuble productif
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	100%	13 K	3 372	3 372	Immeuble productif
28	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	100%	12 K	3 019	3 019	Immeuble productif
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	3 846	3 846	Immeuble productif
30	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 845	2 845	Immeuble productif
31	3355 rue De la Pérade	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	142 K	28 894	28 894	Immeuble productif
32	2555 boul. Montmorency	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	110 K	25 480	25 480	Immeuble productif
33	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
34	536 Boul. Algonquin	Timmins, On	Rest. rapide	100%	102 K	2 690	2 690	Immeuble productif
35	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
36	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
37	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
38	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
39	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
40	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
41	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
42	290 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
43	510 rue Portland	Dartmouth, N-É	Rest. rapide	100%	32 K	4 631	4 631	Immeuble productif
44	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
45	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
46	1501 rue Jacques Bedard	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
47	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Rest. rapide	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif

Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif
49	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
50	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif
51	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
52	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
53	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
54	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
55	304 boul. Lasalle	Baie Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
57	835 Lucien Chenier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble productif
58	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	100%	534 K	80 881	80 881	Immeuble productif
59	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	26 K	4 122	3 092	Immeuble productif
60	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	88 K	25 389	25 389	Immeuble productif
61	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	176 K	4 040	2 020	Immeuble productif
62	16670 boul. des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	14 K	3 600	2 700	Immeuble productif
63	1875 rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	75%	19 K	2 400	1 800	Immeuble productif
64	5100 boul. Wilfrid Hamel	Quebec City, Qc	Essence, dépanneur	50%	26 K	3 077	1 539	Immeuble productif
65	369 St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	50%	15 K	2 578	1 289	Immeuble productif
66	1305-1375 rue Sherbrooke	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	38 K	8 900	4 450	Immeuble productif
67	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	100%	87 K	22 794	22 794	Immeuble productif
68	524-534 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	26 K	7 684	3 842	Immeuble productif
69	570 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	52 K	3 855	1 928	Immeuble productif
70	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	103 K	21 303	21 303	Immeuble productif
71	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	100%	207 K	43 378	43 378	Immeuble productif
72	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, On	Commerce de détail	100%	200 K	45 157	45 157	Immeuble productif
73	394 chemin Westville	New Glasgow, N-É	Commerce de détail	100%	487 K	90 800	90 800	Immeuble productif
74	1225 rue Kings	Sydney, N-É	Commerce de détail	100%	155 K	47 189	47 189	Immeuble productif
75	478 chemin Knowlton	Lac Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
76	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
77	7301 boul. Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	40%	35 K	3 885	1 554	Immeuble productif
78	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
79	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, Qc	Essence	100%	37 K	395	395	Immeuble productif
80	860 rue d'Alma	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	40 K	3 885	1 554	Immeuble productif
81	135 Barton Street East	Hamilton, On	Commerce de détail	100%	153 K	37 509	37 509	Immeuble productif
82	95-103 rue Water Nord	Cambridge, On	Commerce de détail	100%	122 K	38 500	38 500	Immeuble productif
83	107 rue Bridge	Dunnville, On	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
84	199 avenue Simcoe	Keswick, On	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
85	1035 boul. Wilfrid-Hamel	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	98 K	27 400	27 400	Immeuble productif
86	2 rue Saint-Martin	Bromont, Qc	Rest. Rapide	100%	6 K	5 703	5 703	Immeuble productif
87	Rue Serge Pepin	Beloil, Qc	Rest. Rapide	40%	25 K	3 885	1 554	En développement
88	Montée des Pionniers	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	24 K	3 885	1 554	En développement
89	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, Qc	Rest. Rapide	40%	4 K	4 376	1 750	En développement
90	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	46 K	4 400	1 760	En développement
91	10 rue Cambridge	Collingwood, On	Commerce de détail	100%	496 K	111 118	111 118	Immeuble productif
92	617 - 639 rue Duvernay	Verchères, Qc	Commerce de détail	100%	105 K	29 904	29 904	Immeuble productif
93	320 Boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier, Qc	Rest. Rapide	40%	68 K	3 885	1 554	En développement
94	2085 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Commerce de détail	100%	159 K	38 064	38 064	Immeuble productif
95	2095 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Autre	100%	33 K	4 016	4 016	Immeuble productif

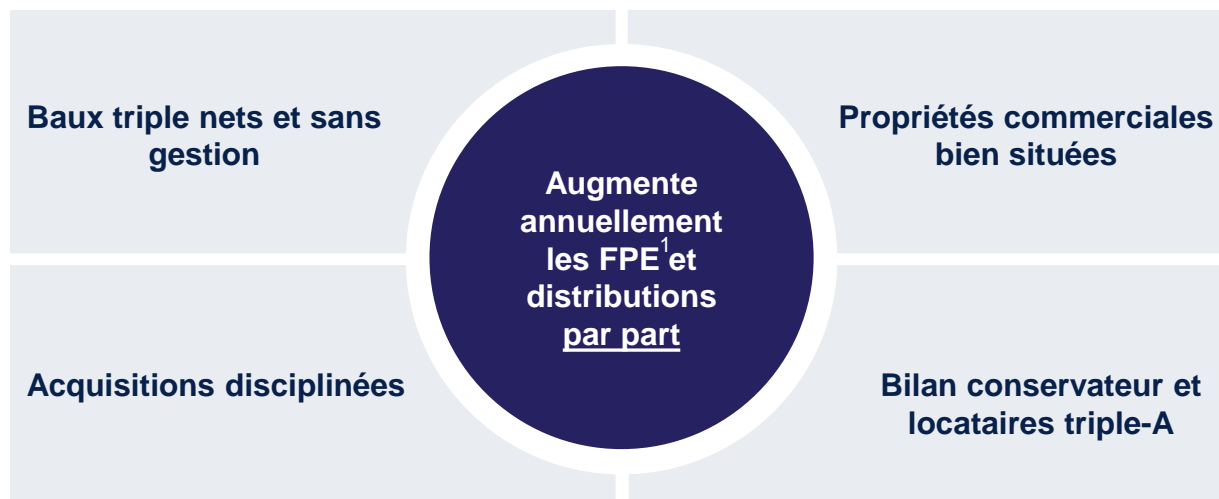
Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
96	46 rue Robie	Truro, N-É	Commerce de détail	100%	163 K	30 500	30 500	Immeuble productif
97	45 rue Albert Ferland	Cheneville, Qc	Commerce de détail	100%	213 K	29 698	29 698	Immeuble productif
98	110 rue Principale	St-André-Avellin, Qc	Commerce de détail	100%	157 K	35 991	35 991	Immeuble productif
99	1535 boul. St-Antoine	St-Jérôme, Qc	Commerce de détail	100%	35 K	3 500	3 500	Immeuble productif
100	1165 rue Smythe	Frédéricton, N-B	Autre	100%	18 K	4 400	4 400	Immeuble productif
101	41 boul. St-Jean-Baptiste	Chateauguay, Qc	Commerce de détail	100%	217 K	53 151	53 151	Immeuble productif
					8 773 K	1 460 210	1 386 155	

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.

Le 10 novembre 2021, le Fonds a complété une consolidation de part sur la base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement. Les données par part présentées dans ce rapport de gestion sont sur une base post-regroupement.

Au 31 décembre 2022, le Fonds détenait 101 immeubles de placement soit 83 immeubles au Québec, 9 immeubles en Ontario et 9 immeubles en Nouvelle Écosse. Les propriétés sont occupées par quatre 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 2022, 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 DE L'ANNÉE

Le 1^{er} février 2022, le Fonds a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale de 29 904 pieds carrés à Verchères, Qc. Celle-ci est louée à une épicerie Metro, une pharmacie Brunet et à une succursale Banque Nationale du Canada. La contrepartie a été de 6 500 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

Le 2 février 2022, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié provisoire auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Après la délivrance d'un visa à l'égard du prospectus préalable de base simplifié définitif (le « prospectus préalable ») par les autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes, Canadien Net pourra, à l'occasion, pendant la période de validité de 25 mois du prospectus préalable, offrir à la vente et émettre, pour un montant pouvant aller jusqu'à 125 millions de dollars, (i) des parts de fiducie du Fonds (les « Parts de fiducie »), (ii) des reçus de souscription du Fonds (les « Reçus de souscription »), (iii) des titres d'emprunt non garantis du Fonds (les « Titres d'emprunt »), (iv) des bons de souscription dont l'exercice donne le droit d'acquérir des Parts de fiducie et/ou d'autres titres du Fonds (les « Bons de souscription ») et (v) des unités regroupant une Part de fiducie, un Reçu de souscription, un Bon de souscription ou un Titre d'emprunt ou plusieurs de ceux-ci (les « Unités », et, collectivement avec les Parts de fiducie, les Reçus de souscription, les Titres d'emprunt et les Bons de souscription, les « Titres »). Les modalités variables propres à tout placement de Parts de fiducie, de Reçus de souscription, de Titres d'emprunt, de Bons de souscription ou d'Unités seront indiquées dans un ou plusieurs suppléments de prospectus.

Le 10 février 2022, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié définitif pour lequel il a obtenu un visa.

Le 21 mars 2022, le Fonds a annoncé l'acquisition de deux propriétés localisées sur le boulevard Mellon dans le secteur de Jonquière à Saguenay, Qc. La première abrite un marché d'alimentation exploité sous la bannière IGA. La deuxième abrite une succursale de la Banque Nationale du Canada. La contrepartie a été de 8 800 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

Le 14 avril 2022, le Fonds a annoncé un nouveau régime incitatif à base de parts (le « Régime incitatif à base de parts ») qui renforcera la conciliation des intérêts de la direction et des détenteurs de part.

À l'assemblée générale annuelle et extraordinaire des détenteurs de parts qui s'est tenu le 25 mai 2022, les détenteurs de parts ont été invités, entre autres, à considérer et, si cela est jugé opportun, d'adopter un nouveau Régime incitatif à base de parts du Fonds, tel que plus amplement décrit dans la circulaire. Le Régime incitatif à base de parts consolide, modifie et refond le régime de rémunération en parts existant du Fonds, tel qu'approuvé le 19 avril 2019, modifié le 22 mai 2020 et modifié de nouveau le 26 mars 2021, et le régime de parts différées du Fonds, tel qu'approuvé le 26 mars 2021.

Les personnes admissibles à participer au Régime incitatif à base de parts comprennent les fiduciaires, les dirigeants et les employés (ou tout autre poste similaire) de la Fiducie ou de toute filiale de la Fiducie.

Le Régime incitatif à base de parts prévoit l'attribution de parts de rémunération, de parts de performance, de parts restreintes et de parts différées tel que plus amplement décrit dans la circulaire.

Le nombre maximal de parts réservées pour émission en vertu du Régime incitatif à base de parts et de tout autre régime de rémunération à base de titres du Fonds est de 1 024 615. Toute part émise en vertu du Régime incitatif à base de parts réduira d'autant le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes de ce régime.

Le Régime incitatif à base de parts est un régime « evergreen ». Si et dans la mesure où une part de performance, une part restreinte ou une part différée est annulée ou perdue pour quelque raison que ce soit, les parts associées assujetties à cette part de performance, à cette part restreinte ou à cette part différée seront de nouveau disponibles aux fins d'attribution aux termes du Régime incitatif à base de parts.

Le Régime incitatif à base de parts du Fonds a été approuvé par la Bourse de croissance TSX et les détenteurs de parts désintéressés.

Pour obtenir davantage d'information sur le Plan incitatif à base de parts, veuillez vous référer à la circulaire annuelle pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2021 disponible sur le site internet de Canadien Net et sur SEDAR.

Le 24 mai 2022, le Fonds a annoncé l'acquisition de quatre propriétés en Nouvelle-Écosse et au Québec. La contrepartie totale a été de 18 800 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. La transaction a été réalisée à un taux de capitalisation d'environ 6,5 % pour le portefeuille.

Les acquisitions sont les suivantes:

- La première acquisition est un magasin de détail de 30 500 pieds carrés exploité par la bannière Tigre Géant à Truro, Nouvelle-Écosse et elle a été clôturée le 19 mai 2022.
- La deuxième acquisition est une épicerie de 29 698 pieds carrés exploitée par la bannière Metro située à Chénéville, Québec et elle a été clôturée le 24 mai 2022.
- La troisième acquisition est un centre commercial linéaire avec une épicerie de 35 991 pieds carrés à St-André-Avellin, Québec et elle a été clôturée le 24 mai 2022.
- La quatrième acquisition est une station-service de 3 500 pieds carrés exploitée par la bannière Couche-Tard à St-Jérôme, Québec et elle a été clôturée le 24 mai 2022.

Le 2 août 2022, le Fonds a annoncé l'acquisition de deux propriétés au Nouveau Brunswick et au Québec. Ces propriétés sont les 100^e et 101^e, respectivement.

La première acquisition est un centre de service automobile de 4 400 pieds carrés exploité sous la bannière Midas à Frédéricton, Nouveau-Brunswick. La contrepartie totale a été de 975 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. La transaction a été clôturée le 15 juillet 2022.

La deuxième acquisition est un magasin de détail de 53 151 pieds carrés exploité sous la bannière Rona à Châteauguay, Québec. La contrepartie totale a été de 8 300 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. La transaction a été clôturée le 3 août 2022.

Le 21 novembre 2022, le Fonds a annoncé que la distribution annuelle passera de 0,34 \$ à 0,345 \$ par part, représentant une augmentation de 1,5%. En prenant compte de cette augmentation, les distributions de Canadien Net ont augmenté de 176% depuis les premières distributions en 2012, soit à un taux de croissance annuel composé de 9,7%.

PERSPECTIVES POUR 2023

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 part du Fonds.

La pandémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provincial à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante pour les entreprises, provoquant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu comme impact une perturbation importante des marchés des capitaux et des marchés de dette internationaux.

Le portefeuille immobilier de Canadien Net comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels comme des épiceries et des pharmacies, des stations-service et des établissements de restauration rapide. À ce jour, le Fonds détient 101 immeubles avec plus de 100 locataires. Depuis le début de la pandémie de COVID-19, nos locataires sont demeurés ouverts et continuent d'offrir leurs services, à quelques exceptions seulement. Selon le type de locataires, certains ont connu une augmentation de leur achalandage alors que d'autres ont été plus affectés par les mesures de distanciation sociale mises en place par le gouvernement.

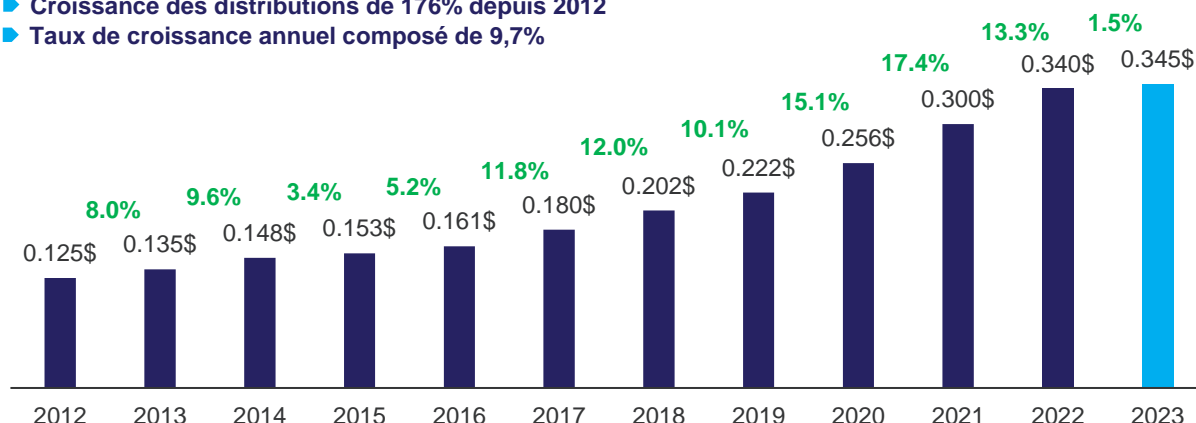
Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation du Fonds pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces de types commerces de détails, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles du Fonds. L'étendue et la durée de la pandémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

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.

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 »

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- Croissance des distributions de 176% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 9,7%



FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2022				2021			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	7 052 983	6 369 404	5 874 942	5 431 695	4 932 753	4 885 412	4 681 568	4 453 791
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(9 309 990)	(540 958)	1 876 330	1 480 986	7 453 246	11 192 478	6 220 770	223 673
FPE ⁽¹⁾	3 329 459	3 347 120	3 292 197	3 070 278	2 971 560	2 790 255	2 596 669	2 433 267
FPE par part ⁽¹⁾	0.162	0.163	0.160	0.151	0.147	0.145	0.149	0.140
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	275 425	291 358	284 910	267 390	252 948	225 342	209 636	187 591
Valeur des immeubles de placement ajusté (en milliers) ⁽¹⁾	326 898	338 204	331 777	314 071	298 466	268 241	249 533	225 562
Total de l'actif (en milliers)	303 060	315 185	309 659	293 285	278 166	254 507	232 047	208 549
Total du passif (en milliers)	184 372	185 439	177 591	162 154	148 351	131 300	137 467	119 141
Capitaux propres (en milliers)	118 688	129 746	132 068	131 131	129 814	123 207	94 580	89 408
Nb. moyen pondéré de parts en circ. de base (en milliers)	20 593	20 593	20 550	20 320	20 193	19 187	17 465	17 421

(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	2022	2021	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	275 425 158	252 947 654	9%
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 868 069	-	n/a
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	42 886 822	42 374 347	1%
Immeubles en cours d'aménagement	2 717 914	3 143 592	(14%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	326 897 963	298 465 593	10%

(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		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	(9 309 990)	7 453 246	(16 763 236)	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)
Δ de la valeur des immeubles	10 388 173	(3 354 091)	13 742 264	16 741 220	(13 356 401)	30 097 621
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	2 299 667	(642 015)	2 941 682	2 718 206	(1 258 966)	3 977 172
Rémunération fondée sur des parts	95 441	49	95 392	602 617	308 595	294 022
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(148 393)	(564 707)	416 314	(539 069)	(91 487)	(447 582)
Désactualisation des obligations locatives	-	7 383	(7 383)	7 483	28 936	(21 453)
Impôts	4 561	154 868	(150 307)	2 229	154 080	(151 851)
(Gain) perte réalisé sur la vente d'un immeuble de placement	-	(57 674)	57 674	-	(57 674)	57 674
(Gain) perte réalisé sur la vente d'immeubles de placement dans des coentreprises	-	(25 499)	25 499	-	(25 499)	25 499
FPE ⁽¹⁾	3 329 459	2 971 560	12%	13 039 054	10 791 751	21%
FPE par part	0.162	0.147	10%	0.636	0.581	9%
Distributions	1 748 368	1 513 944	234 424	6 966 904	5 577 658	1 389 246
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
FPE par part - après distributions	0.077	0.072	6%	0.296	0.281	5%
Distributions par part en % de FPE par part	53%	51%	2%	53%	52%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

(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		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 329 459	2 971 560	357 899	13 039 054	10 791 751	2 247 303
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(113 612)	(152 640)	39 028	(475 892)	(599 960)	124 068
Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾	(241 330)	(19 301)	(222 029)	(410 378)	(158 167)	(252 211)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	2 974 517	2 799 619	6%	12 152 784	10 033 624	21%
FPEA par part	0.144	0.139	4%	0.592	0.540	10%
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
FPEA par part - après distributions	0.059	0.064	(7%)	0.252	0.240	5%
Distributions par part en % des FPEA par part	59%	54%	5%	57%	56%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

(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 2022 comprend une charge d'environ 188 000\$ qui a servi à l'agrandissement d'une propriété et qui générera des revenus additionnels

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	3 241 908	2 858 613	383 295	11 331 145	9 262 727	2 068 418
Activités d'investissement	(394 471)	(24 617 800)	24 223 329	(41 564 885)	(55 794 288)	14 229 403
Activités de financement	(3 281 962)	16 331 613	(19 613 575)	29 832 435	42 678 594	(12 846 159)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(434 525)	(5 427 574)	4 993 049	(401 305)	(3 852 967)	3 451 662
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	639 959	6 034 313	(5 394 354)	606 739	4 459 706	(3 852 967)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	205 434	606 739	(401 305)	205 434	606 739	(401 305)

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 les périodes de 3 et 12 mois terminées le 31 décembre 2022, Canadien Net a connu une augmentation de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

Les fonds affectés aux activités d'investissement s'expliquent surtout par 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 2022, veuillez consulter la note 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers audités consolidés au 31 décembre 2022.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, Canadien Net a connu une diminution des fonds découlant des activités de financement qui s'explique par une baisse d'emprunts hypothécaires liés à l'acquisition d'immeubles de placement. Ces montants incluent, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer les acquisitions et l'émission publique de parts du Fonds de juillet 2021.

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.

Situation financière & COVID-19

Canadien Net bénéficie d'une position financière robuste. Le Fonds a des liquidités suffisantes, incluant l'encaisse et ses lignes de crédit inutilisées, pour honorer ses obligations, exigences de fonds de roulement et distributions actuelles. Au 31 décembre 2022, Canadien Net disposait d'environ 4 050 000 \$ en espèces et en disponibilité sur ses marges de crédit.

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

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Flux de trésorerie liés						
aux activités d'exploitation	3 241 908	2 858 613	383 295	11 331 145	9 262 727	2 068 418
Variation du fonds de roulement						
hors caisse	(264 953)	(221 522)	(43 431)	(213 231)	(278 757)	65 526
Impôts exigibles	7 500	9 500	(2 000)	5 168	8 712	(3 544)
Désactualisation des obligations locatives	-	7 383	(7 383)	7 483	28 936	(21 453)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	113 612	152 640	(39 028)	475 892	599 960	(124 068)
Δ des intérêts courus	(7 600)	(38 020)	30 420	(49 500)	(51 178)	1 678
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	2 299 667	(642 015)	2 941 682	2 718 206	(1 258 966)	3 977 172
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises ⁽¹⁾	(1 867 461)	1 058 570	(2 926 031)	(1 017 143)	2 787 947	(3 805 090)
(Gain) perte réalisé sur la vente d'immeubles de placement dans des coentreprises	-	(25 499)	-	-	(25 499)	-
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(193 214)	(188 090)	(5 124)	(218 966)	(282 131)	63 165
FPE ⁽²⁾	3 329 459	2 971 560	12%	13 039 054	10 791 751	21%
Désactualisation des obligations locatives	-	(7 383)	7 383	(7 483)	(28 936)	21 453
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	(113 612)	(152 640)	39 028	(475 892)	(599 960)	124 068
Distributions de coentreprises	98 000	503 000	(405 000)	2 827 500	709 500	2 118 000
Versements en capital périodiques	(1 124 398)	(891 573)	(232 825)	(4 374 378)	(3 315 890)	(1 058 488)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-
Résultat distribuable	2 189 449	2 422 964	(10%)	10 993 801	7 541 465	46%
Distributions aux porteurs de parts	(1 748 368)	(1 513 944)	15%	(6 966 904)	(5 577 658)	25%
Surplus de liquidités après les distributions	441 081	909 020	(51%)	4 026 897	1 963 807	105%

(1) Exclut l'ajustement des loyers selon la méthode linéaire dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(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 »

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Revenus de location	7 052 983	4 932 753	2 120 230	24 729 024	18 953 524	5 775 500
Coûts d'exploitation	(2 174 702)	(1 028 476)	(1 146 226)	(6 356 710)	(4 631 789)	(1 724 921)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 878 281	3 904 277	974 004	18 372 314	14 321 735	4 050 579
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	(1 835 735)	1 100 189	(2 935 924)	(900 504)	2 966 517	(3 867 021)
Variation de la valeur des immeubles de placement	(10 388 173)	3 354 091	(13 742 264)	(16 741 220)	13 356 401	(30 097 621)
Gain réalisé sur la disposition des immeubles de placement	-	57 674	(57 674)	-	57 674	(57 674)
Rémunération à base de parts	(95 441)	(49)	(95 392)	(602 617)	(308 595)	(294 022)
Charges administratives	(218 504)	(192 252)	(26 252)	(891 206)	(811 390)	(79 816)
Charges financières	(1 653 357)	(625 316)	(1 028 041)	(5 733 338)	(4 346 807)	(1 386 531)
Impôts sur le résultat différés	2 939	(145 368)	148 307	2 939	(145 368)	148 307
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(9 309 990)	7 453 246	(16 763 236)	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)
FPE ⁽¹⁾	3 329 459	2 971 560	12%	13 039 054	10 791 751	21%
FPE par part	0.162	0.147	10%	0.636	0.581	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

(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 les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	(9 309 990)	7 453 246	(16 763 236)	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)
Charges financières	1 798 956	1 186 697	612 259	6 262 620	4 431 479	1 831 141
Désactualisation des obligations locatives	-	(7 383)	7 383	(7 483)	(28 936)	21 453
Impôts sur le résultat	4 561	154 868	(150 307)	2 229	154 080	(151 851)
Autres charges financières	2 794	3 326	(532)	9 787	6 815	2 972
BAIIA	(7 503 679)	8 790 754	(16 294 433)	(226 479)	29 653 605	(29 880 084)
Δ de la valeur des immeubles	10 388 173	(3 354 091)	13 742 264	16 741 220	(13 356 401)	30 097 621
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	2 299 667	(642 015)	2 941 682	2 718 206	(1 258 966)	3 977 172
Δ de la valeur des débetures convertibles	(148 393)	(649 916)	501 523	(465 889)	(377 068)	(88 821)
Δ de la valeur des bons de souscription	-	85 209	(85 209)	(73 180)	285 581	(358 761)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	5 035 768	4 229 941	19%	18 693 878	14 946 751	25%
Charge d'intérêts	1 888 160	1 061 279	826 881	6 582 923	4 393 839	2 189 084
Remboursement du capital	1 124 398	891 573	232 825	4 374 378	3 315 890	1 058 488
Obligations au titre du service de la dette	3 012 558	1 952 852	54%	10 957 301	7 709 729	42%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté	2.7x	4.0x	(1.3x)	2.8x	3.4x	(0.6x)
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté	1.7x	2.2x	(0.5x)	1.7x	1.9x	(0.2x)

(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 2022

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 7 052 983 \$ (4 932 753 \$ au 31 décembre 2021). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. 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 2022, 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 9 479 125 \$ (11 147 550 \$ pour le même trimestre en 2021) 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 12 624 951 \$ (10 235 256 \$ pour le même trimestre en 2021). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,41 % (5,99 % pour le même trimestre en 2021) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 4,75 % et 7,50 % (4,50 % et 6,75 % pour le même trimestre en 2021). 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 le changement de la juste de valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 653 357 \$ comparativement à 625 316 \$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2021. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 148 393 \$ comparativement à une diminution de 564 707 \$ en 2021. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022 étaient de 1 801 750 \$ comparativement à 1 190 023 \$ pour le même trimestre en 2021. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires et les charges d'intérêts sur les marges de crédit.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 329 459 \$ comparativement à 2 971 560 \$ au trimestre correspondant de 2021. Les FPE par part¹ ont augmenté de 10% passant de 0,147 \$ à 0,162 \$. La croissance des FPE¹ provient principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est

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 »

partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2022

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 24 729 024 \$ (18 953 524 \$ pour la même période en 2021). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. 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 le changement de la juste valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 5 733 338 \$ comparativement à 4 346 807 \$ pour la période se terminant le 31 décembre 2021. Pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 539 069 \$ comparativement à une diminution de 91 487 \$ pour la même période en 2021. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022 étaient de 6 272 407 \$ comparativement à 4 438 294 \$ pour la même période en 2021. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires et les charges d'intérêts sur les marges de crédit.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 13 039 054 \$ comparativement à 10 791 751 \$ pour la même période en 2021. Les FPE par part¹ ont augmenté de 9% passant de 0,581 \$ à 0,636 \$. La croissance des FPE¹ provient principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

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 2022, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 28 février 2022, le Fonds a annoncé l'émission de 48 100 parts du Fonds à un prix de 7,71\$ par part, pour un total de 370 851\$, 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 2021. De ces 48 100 parts, 29 750 parts seront versées sous forme de parts différées.

Le 21 juillet 2022, 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 prenant fin le 31 juillet 2022, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 874 140 parts de Canadien Net. Le Fonds n'a racheté aucune parts durant 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'intermédiaire des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 1 029 636 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation en date du 21 juillet 2022 Au

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 de placement immobilier Canadien Net

cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 411 854 parts au total, soit 2 % des parts émises et en circulation à cette date.

Tous les rachats et le règlement des titres seront effectués par l'intermédiaire de la Bourse de croissance TSX, conformément à ses 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 2022 et expirera le 31 juillet 2023.

PARTS DU FONDS

Parts émises (rachetées)	# de parts	
Parts au 1er janvier 2021	17 399 257	
15 février 2021 (parts émises pour services rendus)	43 200	
1er avril 2021 (bons de souscription)	2 551	
30 avril 2021 (bons de souscription)	10 204	
17 mai 2021 (bons de souscription)	22 500	
1er juin 2021 (bons de souscription)	5 102	
3 août 2021 (offre publique de parts)	2 702 500	
23 décembre 2021 (bons de souscription)	89 288	
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	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 décembre 2022		Prix d'exercice
Options d'achat de parts	10 000	3,80 \$ par part
Parts différées	30 999	NA
Conversion des débetures convertibles	1 167 596	7,30\$ à 8,13 \$ par part

Bons de souscription

Le Fonds avait 347 396 bons de souscription au début de la période. Durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022, 299 781 bons de souscription ont été exercés à un prix de 6,10 \$ par part. La balance des bons de souscription en circulation est venue à échéance le 16 mai 2022. Il n'y a plus de bons de souscription en date du 31 décembre 2022.

Débetures convertibles

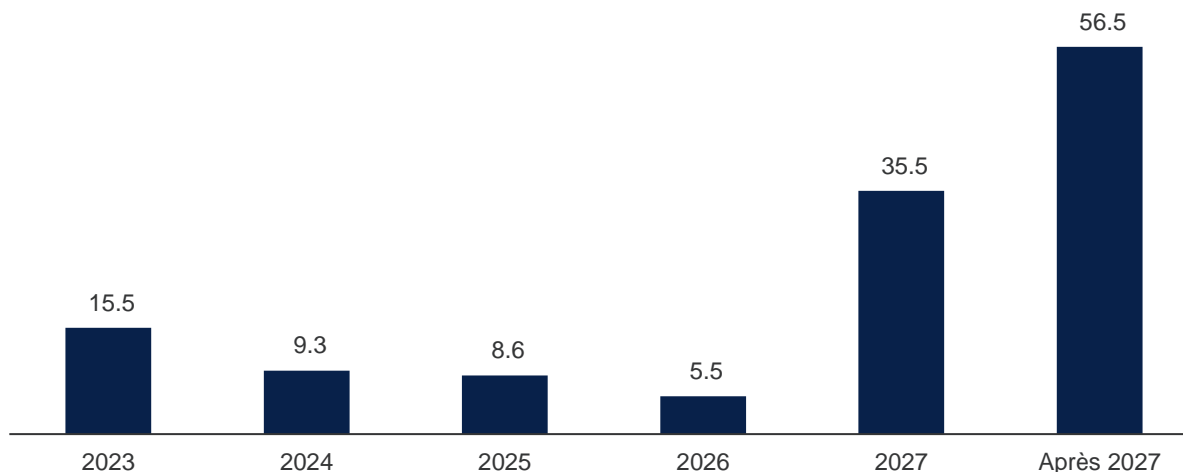
La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 décembre 2022 est de 9 136 000 \$ et leur prix de conversion est de 7,30 \$ à 8,13 \$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022.

Options d'achat de parts

Durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, aucune option n'a été exercée. Le nombre total d'options en circulation en date du 31 décembre 2022 est de 10 000 à un prix d'exercice de 3,80 \$.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2022 était de 20 592 733. Le Fonds n'a émis aucune part depuis. Depuis le 31 décembre 2022, le Fonds a émis 10 000 parts à la suite de l'exercice des options restantes.

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



Échéance	2023	2024	2025	2026	2027	Après 2027
Solde dû (\$):	15 521 081	9 271 271	8 556 058	5 536 766	35 524 834	56 540 319
Taux d'intérêt:	2.71% - 7.45%	2.86% - 3.74%	2.64% - 4.98%	3.70% - 4.21%	2.53% - 6.13%	2.31% - 4.77%
% du total:	11.9%	7.1%	6.5%	4.2%	27.1%	43.2%

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

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 155 680 797 \$ (133 330 859 \$ au 31 décembre 2021). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 94 170 504 \$ pour les 5 prochaines années et 61 510 293 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 5,0 ans (6,0 ans au 31 décembre 2021). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 8 635 474 \$ au 31 décembre 2022 (8 416 510 \$ au 31 décembre 2021). Le Fonds a 3 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 12 070 000 \$, 6 000 000 \$ et 1 500 000 \$. Au 31 décembre 2022, le Fonds avait une balance utilisée de 15 725 362 \$ sur ces lignes de crédit (2 885 000 \$ au 31 décembre 2021).

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 audités 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 audités 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 audités 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. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID-19 basé sur l'information disponible du Fonds en date du 31 décembre 2022.

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 2022, le Fonds détenait des intérêts dans 101 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 des 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 (1 344 738 \$ au 31 décembre 2022 par rapport à 1 018 030 \$ au 31 décembre 2021). 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 dans ces coentreprises. En date du 31 décembre 2022, les prêts en cours se situent à 4 274 895 \$ (4 573 998 \$ au 31 décembre 2021).

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 débiteures 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 1 556 784 \$ 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 créditeurs, 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 assujétié 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'emprunt 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.

Risque lié à la COVID-19

Une pandémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible comme la COVID-19 pourrait avoir un effet néfaste sur l'économie locale et potentiellement internationale. La pandémie de COVID-19 pourrait affecter négativement la capacité du Fonds à collecter ses loyers.

La direction continue d'évaluer l'incidence sur le Fonds de la COVID-19 et des mesures prises par les gouvernements pour y répondre. Une partie des résultats financiers du Fonds sont tributaires des estimations de la direction pour lesquelles il pourrait exister une incertitude grandissante en raison des perturbations du marché causées par la pandémie de COVID-19. Les éléments des états financiers audités consolidés du Fonds pour lesquels il existe une incertitude grandissante comprennent la juste valeur des immeubles de placement et la recouvrabilité des débiteurs.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 210 000 \$ (2021: 210 000 \$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans, et portent intérêt au taux directeur plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 10 253 \$ (T4 2021: 6 242 \$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2022 (2021: 0 \$).

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

Le 3 août 2021, le Fonds a clos le placement public de ses parts annoncé précédemment. Certains fiduciaires du Fonds ont acquis un total de 50 750 parts dans le cadre du placement, pour un produit brut global de 378 087 \$.

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2021, des avances de 5 000 000 \$ ont été faites au Fonds par certains fiduciaires afin de faciliter une acquisition. Ces avances ont été remboursées au cours de l'exercice et des frais de financement de 20 000 \$ ont été versés à ces fiduciaires.

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 normales.

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	
	2022	2021	2022	2021
Salaires et avantages	108 147	108 077	441 300	352 769
Rémunération à base de parts	141 756	-	711 374	244 640
Total	249 903	108 077	1 152 674	597 409