

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2023

- LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T2 2024 -

Montréal (Québec), le 19 mars 2024 – Fonds de Placement Immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») (TSX - V : NET.UN) a publié aujourd'hui ses résultats pour le trimestre se terminant le 31 décembre 2023 (« T4 2023 »). Le Fonds a également annoncé des distributions pour les mois d'avril, mai et juin 2024.

« Nous sommes heureux de présenter nos résultats aujourd'hui. Malgré les défis rencontrés sur le marché immobilier tout au long de l'année 2023, Canadian Net a maintenu sa performance solide. » a mentionné Kevin Henley, le président et chef de la direction du Fonds. « Nous avons réussi à maintenir notre FFO par part, notre taux d'occupation de 100%, et l'un des ratios de distribution les plus bas du secteur des FPI à 54 %. Alors que le marché de l'acquisition est demeuré calme, nous avons initié une stratégie de recyclage du capital en vendant trois propriétés à des valeurs supérieures à nos valeurs IFRS. Alors que nous nous tournons vers 2024, nous anticipons une reprise progressive sur le marché des acquisitions, tandis que nous continuons de mettre l'accent sur le recyclage du capital et l'augmentation de nos liquidités. Canadian Net est depuis longtemps un consolidateur de propriétés à locataire unique louées sur une base triple net à des locataires œuvrant dans les services essentiels, et nous restons engagés à positionner le FPI de manière avantageuse pour saisir les opportunités à venir. »

RÉSULTATS DU T4 2023

Canadien Net a rapporté des fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») de 3,3 millions de dollars, soit 0,162 \$ par part au T4 2023, en ligne avec le trimestre se terminant le 31 décembre 2022 (« T4 2022 »).

Les revenus de location étaient de 7,2 millions de dollars au T4 2023, soit une augmentation de 2,8 % par rapport au T4 2022. Le résultat net d'exploitation¹ (« RNE ») au T4 2023 était de 4,9 millions de dollars, en ligne avec le T4 2022, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre compensée par les ventes de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 4,3 millions de dollars au T4 2023, comparé à une perte de 9,3 millions de dollars au T4 2022.

RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE DOUZE MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2023

Canadien Net a rapporté des FPE¹ de 13,1 millions de dollars, soit 0,635 \$ par part, comparé à 13,0 millions de dollars, soit 0,636 \$ par part pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2022.

Les revenus de location étaient de 26,6 millions de dollars pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2023, soit une augmentation de 7,4 % par rapport à la même période en 2022. Le RNE¹ pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2023 s'élevait à 19,4 millions de dollars, soit une augmentation de 5,8 % par rapport à la même période en 2022, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre partiellement compensée par les ventes de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 18,2 millions de dollars pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2023, comparé à une perte de 6,5 million de dollars pour la même période en 2022.

Le changement des FPE¹ provient principalement de l'ajout des revenus locatifs des nouvelles propriétés acquises et des augmentations de loyers contractuelles, ce qui a été compensé par des charges d'intérêts plus élevées liées aux renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit. En ce qui concerne les

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 »

revenus de location et les RNE¹, la croissance provient principalement des nouvelles acquisitions de propriété et des augmentations de loyer sur les propriétés existantes, en partie atténué par les ventes des propriétés de Timmins, de Trois-Rivières et de Dartmouth. Finalement, la variation du résultat net par part provient principalement du RNE¹ des nouvelles propriétés en partie atténué par les intérêts sur les emprunts de desdites propriétés et par le changement de la juste valeur.

DISTRIBUTIONS

Canadien Net annonce des distributions mensuelles en espèces de 0,02875 \$ par part, soit 0,345 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 30 avril, 31 mai et 28 juin 2024 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 avril, 15 mai et 14 juin 2024, respectivement.

Les tableaux ci-après présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que le rapprochement entre certaines mesures non conformes aux IFRS pour les périodes terminées le 31 décembre 2023 et 2022. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers audités consolidés pour la période terminée le 31 décembre 2023 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers audités consolidés pour la période terminée le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois			
	2023	2022	Δ	%
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%

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

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Les états financiers consolidés du Fonds sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent communiqué, en tant que complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, Canadien Net communique certaines mesures financières non conformes aux IFRS : FPE, FPE par part, FPEA, FPEA par part, RNE et Immeubles de placement ajustés. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies dans les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction du Fonds est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de la gestion de la dette de Canadien Net. Les mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées

comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (ou utilisés dans le cadre de celles-ci) ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du Fonds. Le présent communiqué de presse présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent communiqué de presse devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés et le rapport de gestion du Fonds. Veuillez consulter la section « Mesures financières non définies par les IFRS » du rapport de gestion du Canadien Net pour la période terminée les 31 décembre 2023, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com afin d'obtenir une description complète de ces mesures et, le cas échéant, un rapprochement à mesure la plus directement comparable calculé conformément aux IFRS. Cette explication est intégrée au présent à titre de référence.

De plus, les tableaux de rapprochement des mesures financières non définies par les IFRS présentées dans ce communiqué sont ci-dessous :

Rapprochement des Immeubles de placement aux Immeubles de placement ajustés

En date du 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 »

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 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 génèrera des revenus additionnels pour le Fonds

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 »

WEBCAST

Canadien Net tiendra un webcast le 20 mars 9h00 am (heure de Montréal) afin de présenter les résultats.

Le lien pour accéder au webcast est le suivant : <https://edge.media-server.com/mmc/p/mzccgufk>

À propos de Canadien Net – Le Fonds de placement immobilier Canadien Net est une fiducie à capital variable qui acquiert et possède des immeubles commerciaux de grande qualité assortis de baux triple net et dont la gestion est entièrement assumée par le locataire.

Énoncés prospectifs - Le présent communiqué contient des énoncés et informations prospectifs au sens des lois applicables en valeurs mobilières. Canadien Net met le lecteur en garde que les événements réels pourraient différer considérablement des attentes actuelles en raison des risques connus et inconnus, des incertitudes et des autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des résultats envisagés dans ces énoncés prospectifs. Parmi ceux-ci, notons les risques liés à la conjoncture, les risques liés au marché immobilier local, la dépendance vis-à-vis la situation financière des locataires, les incertitudes reliées aux activités immobilières, les variations de taux d'intérêt, la disponibilité du financement sous forme de dette ou de capital, les incidences liées à l'adoption de nouvelles normes IFRS, ainsi que les autres risques et facteurs décrits de temps à autre dans les documents déposés par Canadien Net auprès des autorités en valeurs mobilières, incluant le rapport de gestion. Canadien Net ne compte pas mettre à jour ni modifier ses énoncés prospectifs, ni ne s'engage à le faire, même si des événements futurs surviennent ou pour tout autre motif, sauf si la loi ou toute autorité réglementaire l'exige.

La Bourse de Croissance TSX ainsi que ses Entités de Service de Régulations, (au sens attribué à ce terme dans les politiques tel que défini dans la Politique de la Bourse de Croissance TSX et son fournisseur de services de réglementation) n'assume aucune responsabilité quant à la pertinence ou à l'exactitude du présent communiqué.

Les états financiers du 31 décembre 2023 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR+ à www.sedarplus.com

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