

Rapport de gestion

T3 2023

Période terminée le 30 septembre 2023

Formulaire 51-102F1

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023. Il doit être lu en lien avec les états financiers consolidés du 30 septembre 2023 ainsi qu'avec les états financiers consolidés et le rapport de gestion du 30 septembre 2022. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web fpicnet.com et sur sedar.com.

Daté du 22 novembre 2023, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés au 30 septembre 2023 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

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

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 22 novembre 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 et les charges fiscales, car ces éléments ne sont pas de nature opérationnelle.

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

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

BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA ajusté est d'abord ajusté au changement à la juste valeur des immeubles de placement, au changement à la juste valeur des immeubles de placement des coentreprises, au changement à la juste valeur des débentures convertibles et au changement à la juste valeur des bons de souscription. L'objectif est de permettre au Fonds de démontrer la manière dont il s'acquitte de ses dettes sans tenir compte des répercussions des gains et des pertes sur la juste valeur, qui sont volatiles et qui n'ont pas d'incidence sur la trésorerie, et de certains éléments non récurrents.

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

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

Immeubles de placement ajustés est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison des immeubles de placement et la quote-part des immeubles de placement aménagés et en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de partenariats.

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

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

Revenu distribuable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Revenu distribuable se compose du FPE ajusté à l'égard des intérêts sur obligation locative, des loyers selon la méthode linéaire, des distributions découlant de partenariats, des remboursements périodiques du capital hypothécaire et du remboursement d'emprunt à long terme. Le Fonds ajuste ces éléments afin d'avoir un meilleur portrait de sa capacité de distribution et d'ajuster d'autres éléments qui ont une incidence sur la trésorerie.

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

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

Distribution en % des FPE est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE par part pour la période.

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

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

Distribution en % des FPEA est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPEA par part pour la période.

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

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

Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant le BAIIA ajusté par les obligations du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements de remboursement du capital et les charges d'intérêt au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul.

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

Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds calcule son Ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du Fonds au cours de la période.

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

Ratio de dette sur le total de l'actif est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des hypothèques, dette à long terme, portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme, soldes impayés sur facilités de crédit et débetures convertibles par le total de l'actif du Fonds.

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

Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme et des soldes impayés sur facilités de crédit par le total de l'actif du Fonds.

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

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

Fonds de placement immobilier Canadien Net

total de l'actif et le Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débiteures convertibles 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.

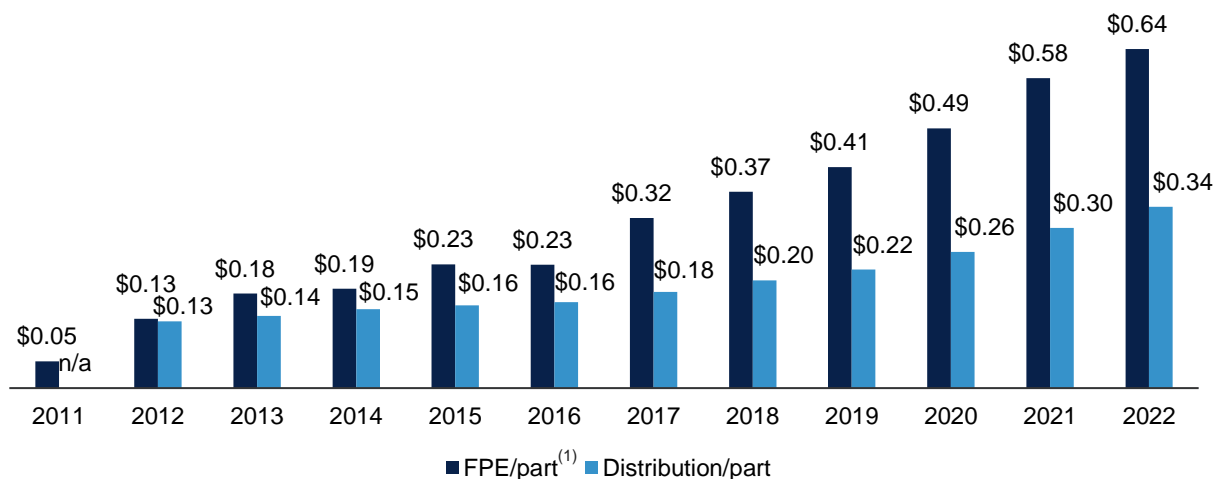


RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

| Périodes terminées les 30 septembre | 9 mois | | Δ | % |
|--|-------------|-------------|--------------|-------|
| | 2023 | 2022 | | |
| Situation financière | | | | |
| Revenus de location | 19 301 189 | 17 676 041 | 1 625 148 | 9% |
| Résultat net et résultat étendu | 13 877 829 | 2 816 358 | 11 061 471 | 393% |
| Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾ | 14 542 784 | 13 494 033 | 1 048 751 | 8% |
| FPE ⁽¹⁾ | 9 723 879 | 9 709 595 | 14 284 | - |
| FPEA ⁽¹⁾ | 8 605 534 | 9 178 267 | (572 733) | (6%) |
| BAIIA ⁽¹⁾ | 19 321 643 | 7 277 200 | 12 044 443 | 166% |
| BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 14 735 879 | 13 658 110 | 1 077 769 | 8% |
| Immeubles de placement | 279 046 583 | 291 358 184 | (12 311 601) | (4%) |
| Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾ | 330 887 338 | 338 203 870 | (7 316 532) | (2%) |
| Total de l'actif | 307 161 232 | 312 477 987 | (5 316 755) | (2%) |
| Emprunts hypothécaires | 134 038 836 | 135 331 955 | (1 293 119) | (1%) |
| Dette à long terme | 30 000 | 45 000 | (15 000) | (33%) |
| Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme | 15 003 476 | 21 187 436 | (6 183 960) | (29%) |
| Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente | 2 797 546 | - | 2 797 546 | n/a |
| Facilités de crédit | 17 470 362 | 16 435 362 | 1 035 000 | 6% |
| Total des débetures convertibles | 7 264 514 | 8 442 262 | (1 177 748) | (14%) |
| Total des capitaux propres | 126 914 012 | 129 746 124 | (2 832 112) | (2%) |
| Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base | 20 579 058 | 20 488 429 | 90 629 | - |
| Par part | | | | |
| FPE ⁽¹⁾ | 0.473 | 0.474 | (0.001) | - |
| FPEA ⁽¹⁾ | 0.418 | 0.448 | (0.030) | (7%) |
| Distributions | 0.259 | 0.255 | 0.004 | 2% |
| Ratios financiers | | | | |
| Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe | 3.80% | 3.63% | 0.17% | |
| Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾ | 57% | 58% | (1%) | |
| Dette sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles ⁽¹⁾ | 54% | 55% | (1%) | |
| Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 2.6x | 2.9x | (0.3x) | |
| Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾ | 1.6x | 1.7x | (0.1x) | |
| Distributions en % des FPE ⁽¹⁾ | 55% | 54% | 1% | |
| Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾ | 62% | 57% | 5% | |
| Information de location | | | | |
| Taux d'occupation | 100% | 99% | 1% | |
| Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾ | | | | |
| National | 90% | 90% | - | |
| Régional | 8% | 8% | - | |
| Local | 2% | 2% | - | |
| Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾ | | | | |
| Commerce de détails | 61% | 60% | 1% | |
| Chaines nationales de stations-service et dépanneurs | 22% | 23% | (1%) | |
| Restauration rapide | 14% | 15% | (1%) | |
| Autres | 3% | 2% | 1% | |
| | 100% | 100% | - | |
| Nombre de propriétés | 99 | 101 | (2) | |
| Autre | | | | |
| Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques | 4.6 | 5.2 | (0.6) | |
| Durée résiduelle moyenne pondérée - baux | 6.6 | 6.8 | (0.2) | |
| Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS | 6.41% | 6.17% | 0.24% | |

(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 »

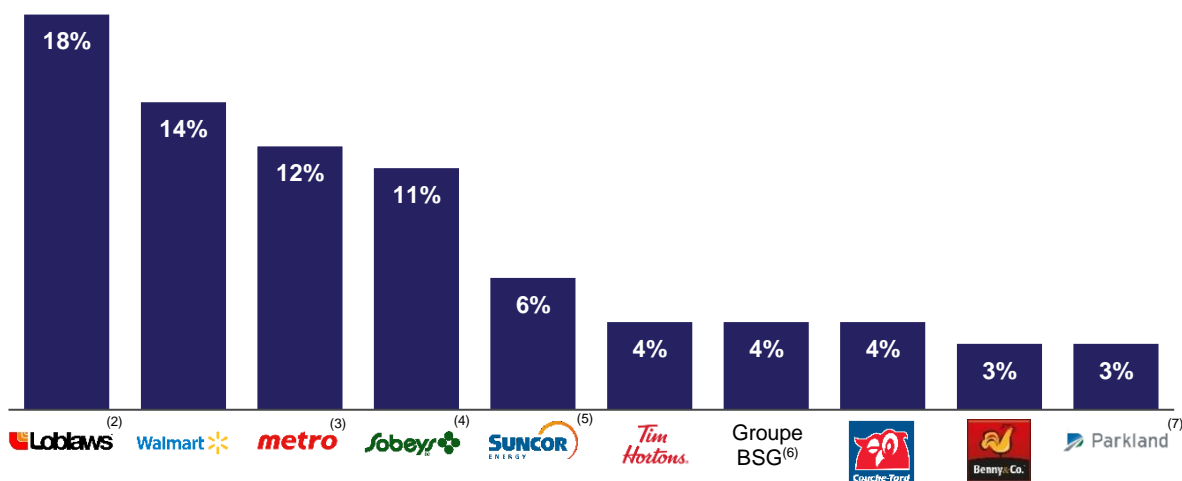
HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



(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 30 SEPTEMBRE 2023

10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (79%)⁽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) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous la bannière Brunet
- (4) Sobeys exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (5) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (6) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (7) Corporation Parkland exploite des stations-services sous la bannière Ultramar

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

| # | Adresse | Ville / province | Type | Participation | Superficie (p.c.) | | | Statut |
|----|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|----------|-----------|--------------------|
| | | | | | Terrain | Immeuble | % de CNET | |
| 1 | 40-50 rue Brunet | Mont St-Hilaire, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 69 K | 5 452 | 5 452 | Immeuble productif |
| 2 | 230 Boul. St-Luc | St-Jean-sur-Richelieu, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 65 K | 8 359 | 8 359 | Immeuble productif |
| 3 | 196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville | Rivière-du-Loup, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 14 K | 2 400 | 2 400 | Immeuble productif |
| 4 | 1349-1351 route 117 | Val-David, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 36 K | 4 748 | 4 748 | Immeuble productif |
| 5 | 275 rue Barkoff | Trois-Rivières, Qc | Essence, dépanneur | 65% | 60 K | 2 400 | 1 560 | Immeuble productif |
| 6 | 530 rue Barkoff | Trois-Rivières, Qc | Essence, dépanneur | 50% | 30 K | 2 641 | 1 321 | Immeuble productif |
| 7 | 340-344 Montée du Comté | Les Coteaux, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 67 K | 8 071 | 8 071 | Immeuble productif |
| 8 | 1440-50 Boul. St-Laurent Est | Louiseville, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 115 K | 6 132 | 3 066 | Immeuble productif |
| 9 | 1460 Boul. St-Laurent Est | Louiseville, Qc | Rest. rapide | 50% | 37 K | 4 841 | 2 421 | Immeuble productif |
| 10 | 490-494 Boul. De L'Atrium | Québec, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 34 K | 6 574 | 6 574 | Immeuble productif |
| 11 | 7335 Boul. Guillaume Couture | Lévis, Qc | Rest. rapide | 100% | 30 K | 2 860 | 2 860 | Immeuble productif |
| 12 | 1319 avenue Brookdale | Cornwall, On | Rest. rapide | 100% | 33 K | 3 127 | 3 127 | Immeuble productif |
| 13 | 4200 rue Bernard-Pilon | St-Mathieu-de-Beloil, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 20 K | 1 200 | 1 200 | Immeuble productif |
| 14 | 1901 rue Raymond Blais | Sainte-Julie, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 27 K | 1 392 | 1 392 | Immeuble productif |
| 15 | 2000 rue Leonard de Vinci | Sainte-Julie, Qc | Rest. rapide | 100% | 39 K | 4 575 | 4 575 | Immeuble productif |
| 16 | 2050 rue Leonard de Vinci | Sainte-Julie, Qc | Essence | 100% | 86 K | 1 255 | 1 255 | Immeuble productif |
| 17 | 2051 rue Nobel | Sainte-Julie, Qc | Rest. rapide | 100% | 50 K | 5 975 | 5 975 | Immeuble productif |
| 18 | 16920-16930 avenue St-Louis | St-Hyacinthe, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 70 K | 6 290 | 6 290 | Immeuble productif |
| 19 | 2871-2885 rue Des Prairies | Trois-Rivières, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 60 K | 6 662 | 6 662 | Immeuble productif |
| 20 | 2350 Chemin des Patriotes | Richelieu, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 48 K | 4 851 | 4 851 | Immeuble productif |
| 21 | 4932 Boul. des Sources | Pierrefonds, Qc | Rest. rapide | 100% | 23 K | 2 716 | 2 716 | Immeuble productif |
| 22 | 314 rue De Montigny | St-Jérôme, Qc | Rest. rapide | 100% | 24 K | 2 832 | 2 832 | Immeuble productif |
| 23 | 288 rue Valmont | Repentigny, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 22 K | 2 400 | 2 400 | Immeuble productif |
| 24 | 2439 Boul. Ste Sophie | Sainte-Sophie, Qc | Essence, dépanneur | 95% | 58 K | 4 856 | 4 613 | Immeuble productif |
| 25 | 2429 Boul. Ste-Sophie | Sainte-Sophie, Qc | Rest. rapide | 95% | 45 K | 3 710 | 3 525 | Immeuble productif |
| 26 | 610 Boul. St-Joseph | Gatineau, Qc | Autre | 100% | 13 K | 3 372 | 3 372 | Immeuble productif |
| 27 | 513 Boul. des Laurentides | Laval, Qc | Autre | 100% | 12 K | 3 019 | 3 019 | Immeuble productif |
| 28 | 123 rue St-Laurent Est | St-Eustache, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 22 K | 3 846 | 3 846 | Immeuble productif |
| 29 | 4 Rue Nord | Waterloo, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 14 K | 2 845 | 2 845 | Immeuble productif |
| 30 | 3355 rue De la Pérade | Quebec, Qc | Commerce de détail | 100% | 142 K | 28 894 | 28 894 | Immeuble productif |
| 31 | 2555 boul. Montmorency | Quebec, Qc | Commerce de détail | 100% | 110 K | 25 480 | 25 480 | Immeuble productif |
| 32 | 3592 rue Laval | Lac Mégantic, Qc | Essence, dépanneur | 100% | 20 K | 1 777 | 1 777 | Immeuble productif |
| 33 | 1730 avenue Jules Vernes | Cap Rouge, Qc | Rest. rapide | 50% | 38 K | 4 100 | 2 050 | Immeuble productif |
| 34 | 235 Montée Paiement | Gatineau, Qc | Commerce de détail | 100% | 149 K | 25 706 | 25 706 | Immeuble productif |
| 35 | 510 avenue Béthany | Lachute, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 113 K | 11 910 | 5 955 | Immeuble productif |
| 36 | 1337 Boul. Iberville | Repentigny, Qc | Commerce de détail | 100% | 57 K | 17 050 | 17 050 | Immeuble productif |
| 37 | 222 Boul. St-Jean-Baptiste | Mercier, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 82.5% | 70 K | 9 488 | 7 828 | Immeuble productif |
| 38 | 230 Boul. St-Jean-Baptiste | Mercier, Qc | Rest. rapide | 82.5% | 33 K | 4 165 | 3 436 | Immeuble productif |
| 39 | 101 rue Hébert | Mont-Laurier, Qc | Commerce de détail | 100% | 350 K | 37 530 | 37 530 | Immeuble productif |
| 40 | 290 Boul. Mgr. Langlois | Valleyfield, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 107 K | 10 114 | 5 057 | Immeuble productif |
| 41 | 510 rue Portland ⁽¹⁾ | Dartmouth, N-É | Rest. rapide | 100% | 32 K | 4 631 | 4 631 | Immeuble productif |
| 42 | 20 boul. Frontenac Ouest | Thetford Mines, Qc | Rest. rapide | 100% | 30 K | 2 400 | 2 400 | Immeuble productif |
| 43 | 975 ave. Wilkinson | Dartmouth, N-É | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 85 K | 7 975 | 3 988 | Immeuble productif |
| 44 | 1501 rue Jacques Bedard | Quebec, Qc | Commerce de détail | 100% | 152 K | 24 652 | 24 652 | Immeuble productif |
| 45 | 852 boul. Laure | Sept Iles, Qc | Rest. rapide | 100% | 28 K | 3 239 | 3 239 | Immeuble productif |
| 46 | 87-91 Starrs Road | Yarmouth, N-É | Essence, dépanneur | 100% | 62 K | 3 335 | 3 335 | Immeuble productif |
| 47 | 4675 boul. Shawinigan-Sud | Shawinigan, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 101 K | 7 126 | 3 563 | Immeuble productif |

Fonds de placement immobilier Canadien Net

| # | Adresse | Ville / province | Type | Participation | Superficie (p.c.) | | | Statut |
|----|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|----------|-----------|--------------------|
| | | | | | Terrain | Immeuble | % de CNET | |
| 48 | 480 avenue Bethany | Lachute, Qc | Commerce de détail | 100% | 492 K | 75 681 | 75 681 | Immeuble productif |
| 49 | 484 avenue Bethany | Lachute, Qc | Rest. rapide | 100% | 32 K | 3 037 | 3 037 | Immeuble productif |
| 50 | 2077 boul. des Laurentides | Laval, Qc | Commerce de détail | 100% | 31 K | 9 462 | 9 462 | Immeuble productif |
| 51 | 111-117 boul. Desjardins | Maniwaki, Qc | Commerce de détail | 100% | 45 K | 16 085 | 16 085 | Immeuble productif |
| 52 | 550 boul. Lafleche | Baie-Comeau, Qc | Commerce de détail | 100% | 102 K | 19 676 | 19 676 | Immeuble productif |
| 53 | 304 boul. Lasalle | Baie-Comeau, Qc | Rest. rapide | 100% | 13 K | 3 300 | 3 300 | Immeuble productif |
| 54 | 35 route 201 | Coteau-du-Lac, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 31 K | 4 500 | 2 250 | Immeuble productif |
| 55 | 835 Lucien Chenier | Farnham, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 89 K | 7 000 | 7 000 | Immeuble productif |
| 56 | 24 Miikana Way | Kenora, On | Commerce de détail | 100% | 534 K | 80 881 | 80 881 | Immeuble productif |
| 57 | 1410 Principale | St-Etienne-des-Grès, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 75% | 26 K | 4 122 | 3 092 | Immeuble productif |
| 58 | 2505 rue Saint-Louis | Gatineau, Qc | Commerce de détail | 100% | 88 K | 25 389 | 25 389 | Immeuble productif |
| 59 | 124 Beech Hill Road | Antigonish, N-É | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 176 K | 4 040 | 2 020 | Immeuble productif |
| 60 | 16670 boul des Acadiens | Bécancour, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 75% | 14 K | 3 600 | 2 700 | Immeuble productif |
| 61 | 1875 rue Sainte-Marguerite | Trois-Rivières, Qc | Essence, dépanneur | 75% | 19 K | 2 400 | 1 800 | Immeuble productif |
| 62 | 5100 boul. Wilfrid Hamel | Quebec, Qc | Essence, dépanneur | 50% | 26 K | 3 077 | 1 539 | Immeuble productif |
| 63 | 369 St-Charles Ouest | Longueuil, Qc | Essence, dépanneur | 50% | 15 K | 2 578 | 1 289 | Immeuble productif |
| 64 | 1305-1375 rue Sherbrooke | Magog, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 38 K | 8 900 | 4 450 | Immeuble productif |
| 65 | 250 rue Saint-Antoine Nord | Lavaltrie, Qc | Commerce de détail | 100% | 87 K | 22 794 | 22 794 | Immeuble productif |
| 66 | 524-534 boul. Saint-Joseph | Drummondville, Qc | Rest. rapide | 50% | 26 K | 7 684 | 3 842 | Immeuble productif |
| 67 | 570 boul. Saint-Joseph | Drummondville, Qc | Rest. rapide | 50% | 52 K | 3 855 | 1 928 | Immeuble productif |
| 68 | 491 rue Seigneuriale | Québec, Qc | Commerce de détail | 100% | 103 K | 21 303 | 21 303 | Immeuble productif |
| 69 | 150 boul. St-Alphonse | Roberval, Qc | Commerce de détail | 100% | 207 K | 43 378 | 43 378 | Immeuble productif |
| 70 | 15 avenue McChesney | Kirkland Lake, On | Commerce de détail | 100% | 200 K | 45 157 | 45 157 | Immeuble productif |
| 71 | 394 chemin Westville | New Glasgow, N-É | Commerce de détail | 100% | 487 K | 90 800 | 90 800 | Immeuble productif |
| 72 | 1225 rue Kings | Sydney, N-É | Commerce de détail | 100% | 155 K | 47 189 | 47 189 | Immeuble productif |
| 73 | 478 chemin Knowlton | Lac-Brome, Qc | Rest. rapide, essence, dépanneur | 100% | 51 K | 4 500 | 4 500 | Immeuble productif |
| 74 | 14 Sunset Road | Pictou, N-É | Rest. rapide, essence, dépanneur | 50% | 129 K | 5 460 | 2 730 | Immeuble productif |
| 75 | 7301 boul. Laurier | Terrebonne, Qc | Rest. rapide | 40% | 35 K | 3 885 | 1 554 | Immeuble productif |
| 76 | 7751-7811 boul. Roi-Rene | Anjou, Qc | Rest. rapide | 40% | 33 K | 5 800 | 2 320 | En développement |
| 77 | 10 700 Ch. Cote-de-Liesse | Lachine, Qc | Essence | 100% | 37 K | 395 | 395 | Immeuble productif |
| 78 | 860 rue d'Alma | Saguenay, Qc | Rest. Rapide | 40% | 40 K | 3 885 | 1 554 | Immeuble productif |
| 79 | 135 Barton Street East | Hamilton, On | Commerce de détail | 100% | 153 K | 37 509 | 37 509 | Immeuble productif |
| 80 | 95-103 rue Water Nord | Cambridge, On | Commerce de détail | 100% | 122 K | 38 500 | 38 500 | Immeuble productif |
| 81 | 107 rue Bridge | Dunnville, On | Commerce de détail | 100% | 91 K | 27 651 | 27 651 | Immeuble productif |
| 82 | 199 avenue Simcoe | Keswick, On | Commerce de détail | 100% | 106 K | 27 838 | 27 838 | Immeuble productif |
| 83 | 1035 boul. Wilfrid-Hamel | Quebec, Qc | Commerce de détail | 100% | 98 K | 27 400 | 27 400 | Immeuble productif |
| 84 | 2 rue Saint-Martin | Bromont, Qc | Rest. Rapide | 100% | 6 K | 5 703 | 5 703 | Immeuble productif |
| 85 | Rue Serge Pepin | Beloil, Qc | Rest. Rapide | 40% | 25 K | 3 885 | 1 554 | En développement |
| 86 | Montée des Pionniers | Terrebonne, Qc | Rest. Rapide | 40% | 24 K | 3 885 | 1 554 | En développement |
| 87 | 160 Chem. Du Lac Millette | St-Sauveur, Qc | Rest. Rapide | 40% | 4 K | 4 376 | 1 750 | En développement |
| 88 | 3718 Harvey Blvd. | Saguenay, Qc | Rest. Rapide | 40% | 46 K | 4 400 | 1 760 | En développement |
| 89 | 10 rue Cambridge | Collingwood, On | Commerce de détail | 100% | 496 K | 111 118 | 111 118 | Immeuble productif |
| 90 | 617 - 639 rue Duvernay | Verchères, Qc | Commerce de détail | 100% | 105 K | 29 904 | 29 904 | Immeuble productif |
| 91 | 320 Boul. Albiny-Paquette | Mont-Laurier, Qc | Rest. Rapide | 40% | 68 K | 3 885 | 1 554 | En développement |
| 92 | 2085 boul. Mellon | Saguenay, Qc | Commerce de détail | 100% | 159 K | 38 064 | 38 064 | Immeuble productif |
| 93 | 2095 boul. Mellon | Saguenay, Qc | Autre | 100% | 33 K | 4 016 | 4 016 | Immeuble productif |
| 94 | 46 rue Robie | Truro, N-É | Commerce de détail | 100% | 163 K | 30 500 | 30 500 | Immeuble productif |
| 95 | 45 rue Albert Ferland | Cheneville, Qc | Commerce de détail | 100% | 213 K | 29 698 | 29 698 | Immeuble productif |

Fonds de placement immobilier Canadien Net

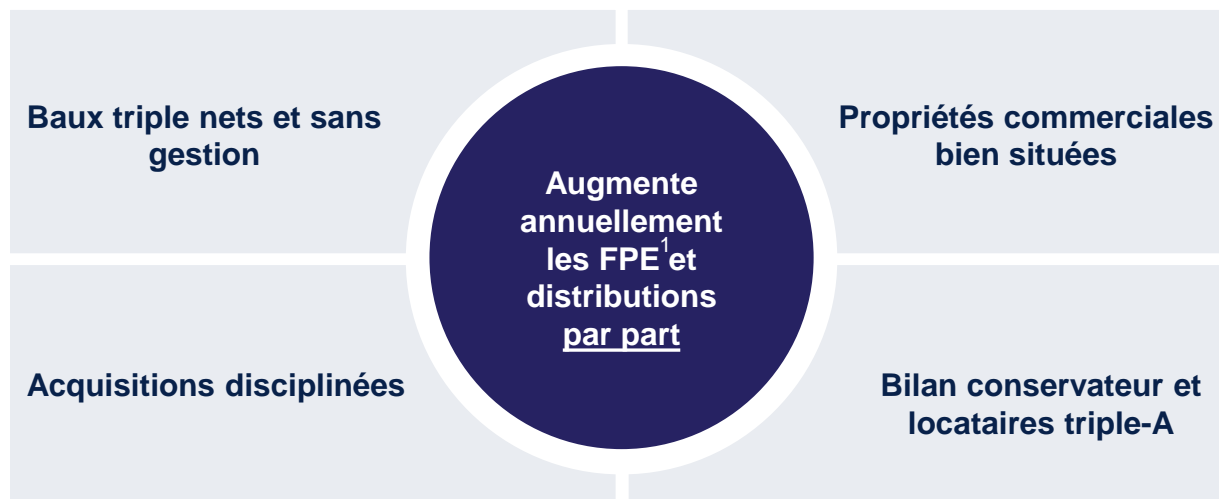
| # | Adresse | Ville / province | Type | Participation | Superficie (p.c.) | | | Statut |
|----|---------------------------|----------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | | | | | Terrain | Immeuble | % de CNET | |
| 96 | 110 rue Principale | St-André-Avellin, Qc | Commerce de détail | 100% | 157 K | 35 991 | 35 991 | Immeuble productif |
| 97 | 1535 boul. St-Antoine | St-Jérôme, Qc | Commerce de détail | 100% | 35 K | 3 500 | 3 500 | Immeuble productif |
| 98 | 1165 rue Smythe | Frédéricton, N-B | Autre | 100% | 18 K | 4 400 | 4 400 | Immeuble productif |
| 99 | 41 boul. St-Jean-Baptiste | Chateauguay, Qc | Commerce de détail | 100% | 217 K | 53 151 | 53 151 | Immeuble productif |
| | | | | | 8 652 K | 1 454 160 | 1 380 105 | |

(1) La propriété a été vendue après le 30 septembre 2023

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

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

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



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

Au 30 septembre 2023, le Fonds détenait 99 immeubles de placement soit 82 immeubles au Québec, 8 immeubles en Ontario, 8 immeubles en Nouvelle Écosse et 1 immeuble au Nouveau-Brunswick. Les propriétés sont occupées par 4 groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) chaînes de restauration rapide et (4) autres.

La qualité des immeubles dans le portefeuille de Canadien Net lui permet de préserver un taux d'occupation très élevé. Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

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

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

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

ÉVÉNEMENT MAJEUR DU TRIMESTRE

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

PERSPECTIVES POUR 2023

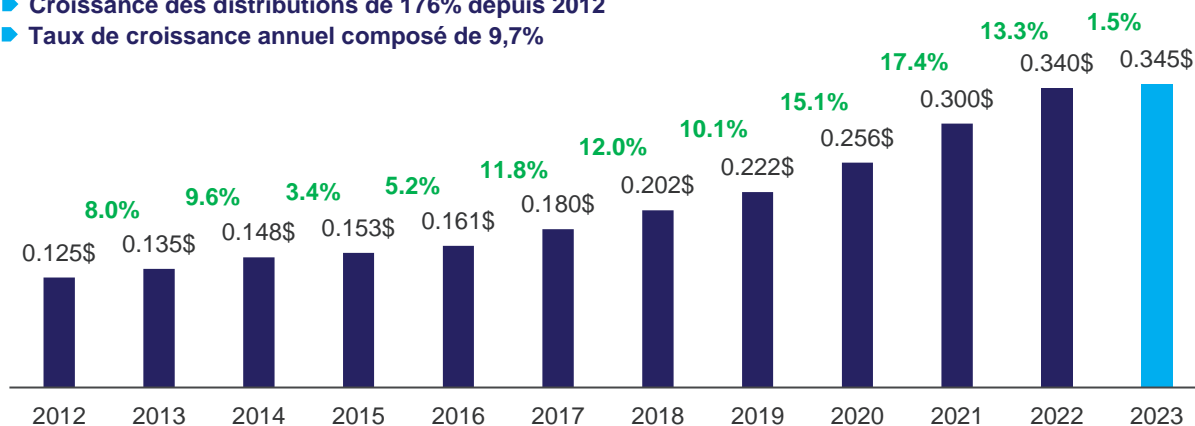
Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur une stratégie d'acquisition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

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

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

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

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



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

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

| | 2023 | | | 2022 | | | | 2021 |
|---|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | T3 | T2 | T1 | T4 | T3 | T2 | T1 | T4 |
| Revenus de location | 6 398 506 | 6 486 300 | 6 416 383 | 7 052 983 | 6 369 404 | 5 874 942 | 5 431 695 | 4 932 753 |
| Revenu net d'exploitation ⁽¹⁾ | 4 821 422 | 4 865 418 | 4 855 944 | 4 878 281 | 4 773 698 | 4 512 576 | 4 207 759 | 3 904 277 |
| Résultat net attribuable | | | | | | | | |
| aux porteurs de parts | 3 036 948 | 6 010 921 | 4 829 960 | (9 309 990) | (540 958) | 1 876 330 | 1 480 986 | 7 453 246 |
| FPE ⁽¹⁾ | 3 181 261 | 3 309 843 | 3 232 775 | 3 329 459 | 3 347 120 | 3 292 197 | 3 070 278 | 2 971 560 |
| FPE par part ⁽¹⁾ | 0.155 | 0.161 | 0.157 | 0.162 | 0.163 | 0.160 | 0.151 | 0.147 |
| Valeur des immeubles de placement (en milliers) | 279 047 | 280 076 | 276 659 | 275 425 | 291 358 | 284 910 | 267 390 | 252 948 |
| Immeubles de placement ajustés (en milliers) ⁽¹⁾ | 330 887 | 331 912 | 329 171 | 326 898 | 338 204 | 331 777 | 314 071 | 298 466 |
| Total de l'actif (en milliers) | 307 161 | 307 898 | 304 646 | 303 060 | 315 185 | 309 659 | 293 285 | 278 166 |
| Total du passif (en milliers) | 180 247 | 182 124 | 182 770 | 184 372 | 185 439 | 177 591 | 162 154 | 148 351 |
| Capitaux propres (en milliers) | 126 914 | 125 774 | 121 876 | 118 688 | 129 746 | 132 068 | 131 131 | 129 814 |
| Nb. moyen pondéré de parts en circ. | | | | | | | | |
| de base (en milliers) | 20 531 | 20 604 | 20 603 | 20 593 | 20 593 | 20 550 | 20 320 | 20 193 |

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

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

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

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

| Périodes terminées les 30 septembre | 3 mois | | | 9 mois | | |
|---|------------|------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | Δ | 2023 | 2022 | Δ |
| Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts | 3 036 948 | (540 958) | 3 577 906 | 13 877 829 | 2 816 358 | 11 061 471 |
| Δ de la valeur des immeubles | 99 885 | 3 295 446 | (3 195 561) | (3 881 780) | 6 353 047 | (10 234 827) |
| Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises | (18 222) | 591 229 | (609 451) | (500 427) | 418 539 | (918 966) |
| Rémunération fondée sur des parts | 97 327 | 115 865 | (18 538) | 427 375 | 507 176 | (79 801) |
| Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés | (34 677) | (112 130) | 77 453 | (203 557) | (390 676) | 187 119 |
| Désactualisation des obligations locatives | - | - | - | - | 7 483 | (7 483) |
| Impôts | - | (2 332) | 2 332 | 4 439 | (2 332) | 6 771 |
| FPE ⁽¹⁾ | 3 181 261 | 3 347 120 | (5%) | 9 723 879 | 9 709 595 | - |
| FPE par part | 0.155 | 0.163 | (5%) | 0.473 | 0.474 | - |
| Distributions | 1 770 629 | 1 748 368 | 22 261 | 5 324 382 | 5 218 536 | 105 846 |
| Distributions par part | 0.086 | 0.085 | 1% | 0.259 | 0.255 | 2% |
| FPE par part - après distributions | 0.069 | 0.078 | (12%) | 0.214 | 0.219 | (2%) |
| Distribution en % des FPE ⁽¹⁾ | 56% | 52% | 4% | 55% | 54% | 1% |
| Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base | 20 531 490 | 20 592 733 | (61 243) | 20 579 058 | 20 488 429 | 90 629 |

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

| Périodes terminées les 30 septembre | 3 mois | | | 9 mois | | |
|--|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | Δ | 2023 | 2022 | Δ |
| FPE de base ⁽¹⁾ | 3 181 261 | 3 347 120 | (165 859) | 9 723 879 | 9 709 595 | 14 284 |
| Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts | - | - | - | - | - | - |
| Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾ | (83 913) | (119 325) | 35 412 | (293 850) | (362 280) | 68 430 |
| Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾ | (321 235) | (85 072) | (236 163) | (824 495) | (169 048) | (655 447) |
| Frais de location sur propriétés existantes | - | - | - | - | - | - |
| Pénalités de remboursement | - | - | - | - | - | - |
| FPEA ⁽¹⁾ | 2 776 113 | 3 142 723 | (12%) | 8 605 534 | 9 178 267 | (6%) |
| FPEA par part | 0.135 | 0.153 | (12%) | 0.418 | 0.448 | (7%) |
| Distributions par part | 0.086 | 0.085 | 1% | 0.259 | 0.255 | 2% |
| FPEA par part - après distributions | 0.049 | 0.068 | (28%) | 0.159 | 0.193 | (17%) |
| Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾ | 64% | 56% | 8% | 62% | 57% | 5% |
| Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base | 20 531 490 | 20 592 733 | (61 243) | 20 579 058 | 20 488 429 | 90 629 |

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

(2) Ajusté pour les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(3) L'investissement de maintien sur les immeubles de placement pour 2023 comprend une charge de 805 000\$ qui génèrera des revenus additionnels pour le Fonds

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

| Périodes terminées les 30 septembre | 3 mois | | | 9 mois | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | Δ | 2023 | 2022 | Δ |
| Flux de trésorerie liés aux : | | | | | | |
| Activités d'exploitation | 1 972 613 | 2 693 942 | (721 329) | 7 908 689 | 8 089 237 | (180 548) |
| Activités d'investissement | 645 265 | (8 630 154) | 9 275 419 | 2 172 590 | (41 170 414) | 43 343 004 |
| Activités de financement | (3 064 860) | 5 807 423 | (8 872 283) | (9 342 932) | 33 114 397 | (42 457 329) |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie | (446 982) | (128 789) | (318 193) | 738 347 | 33 220 | 705 127 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période | 1 390 763 | 768 748 | 622 015 | 205 434 | 606 739 | (401 305) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période | 943 781 | 639 959 | 303 822 | 943 781 | 639 959 | 303 822 |

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

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, Canadien Net a connu une réduction de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Cette réduction a été principalement influencée par la croissance des revenus locatifs, compensée par des frais d'intérêt plus élevés liés aux renouvellements hypothécaires, aux prêts hypothécaires à taux variable et aux facilités de crédit, ainsi que par le calendrier des encaissements liés aux récupérations des charges d'exploitation et aux paiements de certaines charges d'exploitation.

Les fonds générés par les activités d'investissement en 2023 s'expliquent surtout par les ventes des propriétés de Timmins et Trois-Rivières et les distributions provenant de coentreprises, partiellement diminué par les dépenses en capital. Pour 2022, ils peuvent être attribués principalement à l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, veuillez consulter la note 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers consolidés au 30 septembre 2023.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, Canadien Net a connu une diminution des fonds découlant des activités de financement puisque le Fonds a remboursé de capital sur les prêts existants, racheté des parts sur le marché public et remboursé des débetures convertibles.

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

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

| Périodes terminées les 30 septembre | 3 mois | | | 9 mois | | |
|--|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Δ | 2023 | 2022 | Δ |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation | 1 972 613 | 2 693 942 | (721 329) | 7 908 689 | 8 089 237 | (180 548) |
| Variation du fonds de roulement hors caisse | 666 518 | 22 064 | 644 454 | 178 907 | 51 722 | 127 185 |
| Impôts exigibles | - | (2 332) | 2 332 | 4 439 | (2 332) | 6 771 |
| Désactualisation des obligations locatives | - | - | - | - | 7 483 | (7 483) |
| Ajustement des loyers selon la méthode linéaire | 83 913 | 119 325 | (35 412) | 293 850 | 362 280 | (68 430) |
| Δ des intérêts courus | (65 300) | (12 200) | (53 100) | (65 400) | (41 900) | (23 500) |
| Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises | (18 222) | 591 229 | (609 451) | (500 427) | 418 539 | (918 966) |
| Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises | 457 268 | (146 047) | 603 315 | 1 788 468 | 850 318 | 938 150 |
| Rémunération à base de parts | - | - | - | 148 393 | - | 148 393 |
| Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles | 84 471 | 81 139 | 3 332 | (33 040) | (25 752) | (7 288) |
| FPE ⁽¹⁾ | 3 181 261 | 3 347 120 | (5%) | 9 723 879 | 9 709 595 | - |
| Désactualisation des obligations locatives | - | - | - | - | (7 483) | 7 483 |
| Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽²⁾ | (83 913) | (119 325) | 35 412 | (293 850) | (362 280) | 68 430 |
| Distributions de coentreprises | 10 500 | 160 500 | (150 000) | 644 000 | 2 729 500 | (2 085 500) |
| Versements en capital périodiques | (1 105 286) | (1 145 038) | 39 752 | (3 425 772) | (3 249 980) | (175 792) |
| Remboursement de la dette à long terme | - | - | - | (15 000) | (15 000) | - |
| Résultat distribuable ⁽¹⁾ | 2 002 562 | 2 243 257 | (11%) | 6 633 257 | 8 804 352 | (25%) |
| Distributions aux porteurs de parts | (1 770 629) | (1 748 368) | 1% | (5 324 382) | (5 218 536) | 2% |
| Surplus de liquidités après les distributions | 231 933 | 494 889 | (53%) | 1 308 875 | 3 585 816 | (63%) |

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

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

| Périodes terminées les 30 septembre | 3 mois | | | 9 mois | | |
|---|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Δ | 2023 | 2022 | Δ |
| Revenus de location | 6 398 506 | 6 369 404 | 29 102 | 19 301 189 | 17 676 041 | 1 625 148 |
| Coûts d'exploitation | (1 577 084) | (1 595 706) | 18 622 | (4 758 405) | (4 182 008) | (576 397) |
| Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾ | 4 821 422 | 4 773 698 | 47 724 | 14 542 784 | 13 494 033 | 1 048 751 |
| Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises | 491 824 | (119 309) | 611 133 | 1 889 515 | 935 231 | 954 284 |
| Variation de la valeur des immeubles de placement | (99 885) | (3 295 446) | 3 195 561 | 3 881 780 | (6 353 047) | 10 234 827 |
| Rémunération à base de parts | (97 327) | (115 865) | 18 538 | (427 375) | (507 176) | 79 801 |
| Charges administratives | (232 944) | (222 210) | (10 734) | (761 767) | (672 702) | (89 065) |
| Charges financières | (1 846 142) | (1 561 826) | (284 316) | (5 247 108) | (4 079 981) | (1 167 127) |
| Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts | 3 036 948 | (540 958) | 3 577 906 | 13 877 829 | 2 816 358 | 11 061 471 |
| FPE ⁽¹⁾ | 3 181 261 | 3 347 120 | (5%) | 9 723 879 | 9 709 595 | - |
| FPE par part | 0.155 | 0.163 | (5%) | 0.473 | 0.474 | - |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base | 20 531 490 | 20 592 733 | (61 243) | 20 579 058 | 20 488 429 | 90 629 |

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

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AU BAIIA

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

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2023

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, les revenus de location du Fonds ont atteint 6 398 506 \$ (6 369 404 \$ au 30 septembre 2022). Cette augmentation des revenus locatifs est due à l'ajout de nouvelles propriétés et à l'augmentation des loyers de certaines propriétés existantes, partiellement compensée par la vente de certains immeubles. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation 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 30 septembre 2023, le Fonds estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 8 301 111 \$ (10 122 917 \$ pour le même trimestre en 2022) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 13 915 293 \$ (13 696 031 \$ pour le même trimestre en 2022). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,41 % (6,17 % pour le même trimestre en 2022) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 4,75 % et 7,50 % (4,50 % et 7,25 % pour le même trimestre en 2022). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés

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

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débentures convertibles ainsi que le changement de la juste valeur des débentures convertibles et bons de souscription. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 846 142 \$ comparativement à 1 561 826 \$ au trimestre se terminant le 30 septembre 2022. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, le changement de la juste valeur des débentures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de réduire les charges financières de 34 677 \$ comparativement à une réduction de 112 130 \$ en 2022. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières nettes pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023 étaient de 1 880 819 \$ comparativement à 1 673 956 \$ pour le même trimestre en 2022. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux charges d'intérêts plus élevées sur les renouvellement hypothécaires, les emprunts hypothécaires à taux variables et marges de crédit.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 181 261 \$ comparativement à 3 347 120 \$ au trimestre correspondant de 2022. Les FPE par part¹ ont diminués en passant de 0,163 \$ à 0,155 \$. Le changement au niveau des FPE¹ provient principalement de l'ajout des revenus locatifs des nouvelles propriétés acquises et des augmentations de loyers contractuelles, ce qui a été compensé par des charges d'intérêts plus élevées liées aux renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2023

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, les revenus de location du Fonds ont atteint 19 301 189 \$ (17 676 041 \$ pour la même période en 2022). Cette augmentation des revenus locatifs est due à l'ajout de nouvelles propriétés et à l'augmentation des loyers de certaines propriétés existantes, partiellement compensée par la vente de certains immeubles. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

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

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débentures convertibles ainsi que le changement de la juste de valeur des débentures convertibles et bons de souscription. Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 5 247 108 \$ comparativement à 4 079 981 \$ pour la période se terminant le 30 septembre 2022. Pour la période de 9 mois se terminant le 30 septembre 2023, le changement de la juste valeur des débentures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de réduire les charges financières de 203 557 \$ comparativement à une réduction de 390 676 \$ pour la même période en 2022. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières nettes pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023 étaient de 5 450 665 \$ comparativement à 4 470 657 \$ pour la même période en 2022. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires ainsi qu'aux charges d'intérêts plus élevées sur les renouvellement hypothécaires, les emprunts hypothécaires à taux variables et marges de crédit.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 9 723 879 \$ comparativement à 9 709 595 \$ pour la même période en 2022. Les FPE par part¹ ont diminué légèrement en passant de 0,474 \$ à 0,473 \$. Le changement au niveau des FPE¹ provient principalement de l'ajout des revenus locatifs des nouvelles propriétés acquises et des augmentations de loyers contractuelles, ce qui a été compensé par des charges d'intérêts plus élevées liées aux renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit.

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

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTS DU FONDS

| Parts émises (rachetées) | # de parts | |
|--|-------------------|----------------------------|
| Parts au 31 décembre 2021 | 20 274 602 | |
| 21 janvier 2022 (bons de souscription) | 26 663 | |
| 25 janvier 2022 (bons de souscription) | 5 102 | |
| 14 février 2022 (bons de souscription) | 10 204 | |
| 15 février 2022 (bons de souscription) | 6 850 | |
| 28 février 2022 (parts émises pour services rendus) | 18 350 | |
| 4 mars 2022 (bons de souscription) | 10 204 | |
| 25 mars 2022 (bons de souscription) | 25 510 | |
| 28 mars 2022 (bons de souscription) | 35 714 | |
| 30 mars 2022 (bons de souscription) | 51 020 | |
| 31 mars 2022 (bons de souscription) | 22 959 | |
| 11 avril 2022 (bons de souscription) | 5 118 | |
| 28 avril 2022 (bons de souscription) | 30 612 | |
| 10 mai 2022 (bons de souscription) | 5 102 | |
| 13 mai 2022 (bons de souscription) | 54 520 | |
| 16 mai 2022 (bons de souscription) | 10 203 | |
| Parts au 31 décembre 2022 | 20 592 733 | |
| 12 janvier 2023 (Options d'achat de parts) | 10 000 | |
| 22 mars 2023 (parts émises pour services rendus) | 13 329 | |
| 4 mai 2023 (parts émises pour services rendus) | 11 840 | |
| 31 mai 2023 (rachat de parts) | (20 000) | |
| 8 juin 2023 (rachat de parts) | (54 400) | |
| 7 juillet 2023 (rachat de parts) | (5 000) | |
| 11 juillet 2023 (rachat de parts) | (10 000) | |
| 13 juillet 2023 (rachat de parts) | (10 000) | |
| Parts au 30 septembre 2023 | 20 528 502 | |
| Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 30 septembre 2023 | | Prix d'exercice |
| Parts différées | 42 322 | NA |
| Conversion des débetures convertibles | 975 267 | 7,30 \$ à 8,13 \$ par part |

Débetures convertibles

La valeur nominale des débetures convertibles en circulation au 30 septembre 2023 est de 7 732 000 \$ et leurs prix de conversion varient de 7,30 \$ à 8,13 \$ par part. Au cours des 9 mois, le Fonds a remboursé 1 404 000 \$ de débetures convertibles portant un taux d'intérêt de 6,00 % et avec un prix de conversion de 7,30 \$. Aucune conversion n'a eu lieu au cours des 9 mois se terminant le 30 septembre 2023.

Options d'achat de parts

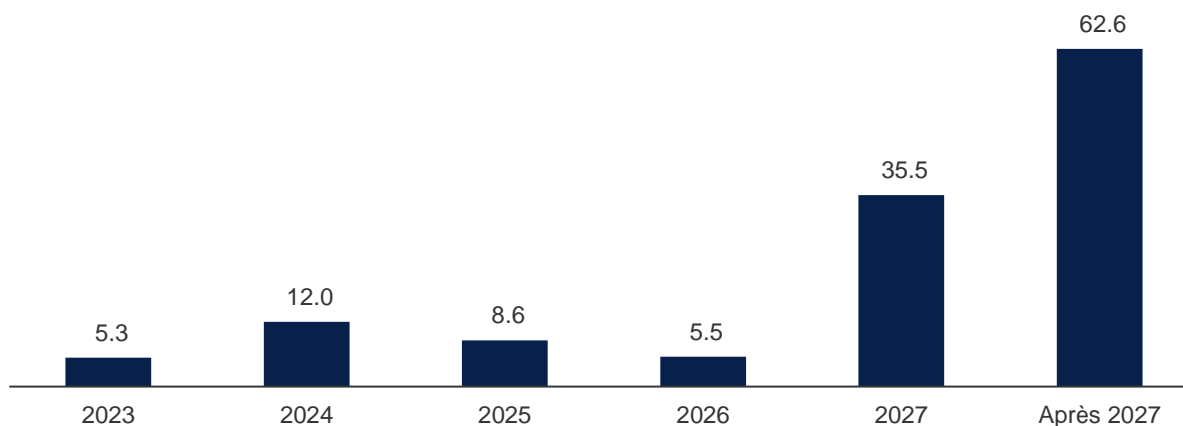
Durant la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2023, le Fonds a émis 10 000 parts au prix de 3,80 \$ à la suite de l'exercice des options restantes.

Rachat de parts

Au cours des 9 mois se terminant le 30 septembre 2023, le Fonds a utilisé son programme de rachat de parts pour acheter et annuler 99 400 parts à un prix moyen de 5,04 \$.

Le nombre total de parts en circulation au 30 septembre 2023 était de 20 528 502.

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



| Échéance | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Après 2027 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Solde dû (\$): | 5 344 760 | 11 998 903 | 8 556 058 | 5 536 766 | 35 524 834 | 62 621 547 |
| Taux d'intérêt: | 3.41% - 8.20% | 2.86% - 8.20% | 2.64% - 4.98% | 3.70% - 4.21% | 2.53% - 6.13% | 2.31% - 6.19% |
| % du total: | 4.1% | 9.3% | 6.6% | 4.3% | 27.4% | 48.3% |

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

Au 30 septembre 2023, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 151 824 858 \$ (155 680 797 \$ au 31 décembre 2022). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 84 255 652 \$ pour les 5 prochaines années et 67 568 915 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 4,6 ans (5,0 ans au 31 décembre 2022). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 7 264 514 \$ au 30 septembre 2023 (8 635 474 \$ au 31 décembre 2022). Le Fonds a 3 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 13 160 000 \$, 6 000 000 \$ et 1 400 000 \$. Au 30 septembre 2023, le Fonds avait une balance utilisée de 17 470 362 \$ sur ces lignes de crédit (15 725 362 \$ au 31 décembre 2022).

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

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

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

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

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

RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 30 septembre 2023, le Fonds détenait des intérêts dans 99 propriétés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick touchant quatre secteurs du marché locatif commercial. Le Fonds est exposée au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. Le Fonds s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (1 313 515 \$ au 30 septembre 2023 par rapport à 1 344 738 \$ au 31 décembre 2022). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

Le Fonds a aussi un portefeuille de prêts en cours de partenaires de coentreprises, lesquels sont garantis par les participations dans ces coentreprises. En date du 30 septembre 2023, les prêts en cours se situent à 3 645 058 \$ (4 274 895 \$ au 31 décembre 2022).

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses prêts en cours, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme et ses débentures convertibles. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent le Fonds à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, le Fonds peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. Le Fonds doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des modalités acceptables à le Fonds. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 445 122 \$ sur le montant des charges financières du trimestre.

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

Statut de fiducie de placement immobilier

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

Accès aux capitaux

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

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

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 190 000\$ (2022: 100 000 \$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 3 130 \$ (T3 2022: 1 385 \$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2023 (2022: 0 \$).

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2023, les prêts en cours consentis à un ancien dirigeant ont été remboursés et annulés (2022: 110 000 \$). Il n'y a aucun revenu d'intérêts sur ces prêts (T3 2022: 1 523 \$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2023 (2022: 0 \$).

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2023, un ancien dirigeant du Fonds a exercé 10 000 options à un prix d'exercice de 3,80 \$ par part pour un produit brut de 38 000 \$.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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

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

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

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

| Période terminée le 30 septembre | 3 mois | | 9 mois | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Salaires et avantages | 82 131 | 117 653 | 295 754 | 341 205 |
| Rémunération à base de parts | 70 852 | 141 757 | 536 411 | 569 618 |
| Total | 152 983 | 259 410 | 832 165 | 910 823 |