

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TRIMESTRE SE TERMINANT LE 30 JUIN 2023 - LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T4 2023 -

Montréal (Québec), le 16 août 2023 – 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 30 juin 2023 (« T2 2023 »). Le Fonds a également annoncé des distributions pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2023.

« J'ai le plaisir de vous annoncer la publication de nos résultats du deuxième trimestre. Malgré un environnement de taux d'intérêt difficile, je suis ravi de vous informer que notre FPI a fait preuve de résilience et de stabilité, grâce à notre stratégie d'acquisition d'immeubles loués sur une base triple net et dont la gestion est entièrement faite par les locataires combinées à notre historique de financement conservateur. » a mentionné Kevin Henley, le président et chef de la direction du Fonds. « Notre FPE par part¹ est demeuré constant pour les trimestres consécutifs, avec une augmentation de 3 % sur la période de 6 mois. Malgré les incertitudes diverses qui prévalent sur le marché, notre équipe a travaillé avec diligence pour maintenir ses rendements. Alors que le marché des acquisitions reste calme, notre priorité est d'optimiser notre structure de capital, en veillant à être prêts à saisir les opportunités lorsque le niveau d'activité reprendra dans le marché. Tout au long du deuxième trimestre, nous avons mis en œuvre des mesures visant à avoir un impact positif sur notre avenir, en commençant au troisième trimestre, mais surtout au quatrième trimestre. Celles-ci comprennent des ajustements aux termes de notre ligne de crédit d'acquisition et le lancement de refinancements sur certaines propriétés, dans le but d'accroître la disponibilité de liquidités pour le Fonds. »

RÉSULTATS DU T2 2023

Canadien Net a rapporté que les fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») ont augmenté de 0,5 % pour atteindre 3,3 millions de dollars, soit 0,161 \$ par part, comparé à 3,3 millions de dollars, soit 0,160 \$ par part pour le trimestre terminé le 30 juin 2022 (« T2 2022 »).

Les revenus de location étaient de 6,5 millions de dollars au T2 2023, soit une augmentation de 10,4 % par rapport au T2 2022. Le résultat net d'exploitation¹ (« RNE ») au T2 2023 s'élevait à 4,9 millions de dollars, soit une augmentation de 7,8 % par rapport au T2 2022, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une année sur l'autre.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 6,0 millions de dollars au T2 2023, comparé à 1,9 million de dollars au T2 2022.

RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2023

Canadien Net a rapporté que les fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») ont augmenté de 2,8 % pour atteindre 6,5 millions de dollars, soit 0,318 \$ par part, comparé à 6,4 millions de dollars, soit 0,310 \$ par part pour la période de six mois terminée le 30 juin 2022.

Les revenus de location étaient de 12,9 millions de dollars pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023, soit une augmentation de 14,1 % par rapport à la même période en 2022. Le RNE¹ pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023 s'élevait à 9,7 millions de dollars, soit une augmentation de 11,5 % par rapport à la même période en 2022, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 10,8 millions de dollars pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023, comparé à 3,4 million de dollars pour la même période en 2022.

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 »

L'augmentation du FPE¹ est principalement attribuable aux revenus locatifs des propriétés acquises après le deuxième trimestre il y a un an, en partie atténué par l'augmentation des frais financiers liés aux hypothèques des propriétés, des taux d'intérêt plus élevés sur les facilités de crédit existantes ainsi qu'à la vente d'une propriété à Timmins en avril 2023. En ce qui concerne les 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 la vente de la propriété de Timmins. 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 31 octobre, 30 novembre et 29 décembre 2023 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 16 octobre, 15 novembre et 15 décembre 2023, 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 30 juin 2023 et 2022. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 juin 2023 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 juin 2023 et le 30 juin 2022.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2023	2022		
Situation financière				
Revenus de location	12 902 683	11 306 637	1 596 046	14%
Résultat net et				
résultat global	10 840 881	3 357 316	7 483 565	223%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	9 721 362	8 720 335	1 001 027	11%
FPE ⁽¹⁾	6 542 618	6 362 475	180 143	3%
FPEA ⁽¹⁾	5 829 421	6 035 544	(206 123)	(3%)
BAIIA ⁽¹⁾	14 407 325	6 146 534	8 260 791	134%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	9 774 575	8 752 899	1 021 676	12%
Immeubles de placement	280 075 876	284 910 061	(4 834 185)	(2%)
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	331 912 328	331 777 459	134 869	-
Total de l'actif	307 898 262	309 658 889	(1 760 627)	(1%)
Emprunts hypothécaires	132 966 915	139 116 692	(6 149 777)	(4%)
Dettes à long terme	30 000	45 000	(15 000)	(33%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	16 941 802	14 644 888	2 296 914	16%
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 779 760	-	2 779 760	n/a
Facilités de crédit	16 385 362	11 605 000	4 780 362	41%
Total des débetures convertibles	8 752 985	8 523 401	229 584	3%
Total des capitaux propres	125 774 305	132 067 830	(6 293 525)	(5%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 603 235	20 549 534	53 701	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.318	0.310	0.008	3%
FPEA ⁽¹⁾	0.283	0.294	(0.011)	(4%)
Distributions	0.173	0.170	0.003	1%

(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

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 »

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 le 30 juin 2023, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com afin d'obtenir une description complète de ces mesures et, le cas échéant, un rapprochement à mesure la plus directement comparable calculé conformément aux IFRS. Cette explication est intégrée au présent à titre de référence.

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 30 juin	2023	2022	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	280 075 876	284 910 061	(2%)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 825 309	-	n/a
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	45 025 157	43 486 817	4%
Immeubles en cours d'aménagement	1 985 986	3 380 581	(41%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	331 912 328	331 777 459	-

(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 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Revenus de location	6 486 300	5 874 942	611 358	12 902 683	11 306 637	1 596 046
Coûts d'exploitation	(1 620 882)	(1 362 366)	(258 516)	(3 181 321)	(2 586 302)	(595 019)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 865 418	4 512 576	352 842	9 721 362	8 720 335	1 001 027
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	387 299	(1 560)	388 859	1 397 691	1 054 540	343 151
Variation de la valeur des immeubles de placement	2 859 847	(1 566 191)	4 426 038	3 981 665	(3 057 601)	7 039 266
Rémunération à base de parts	(112 567)	(6 063)	(106 504)	(330 048)	(391 311)	61 263
Charges administratives	(256 101)	(213 213)	(42 888)	(528 823)	(450 492)	(78 331)
Charges financières	(1 732 975)	(849 219)	(883 756)	(3 400 966)	(2 518 155)	(882 811)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	6 010 921	1 876 330	4 134 591	10 840 881	3 357 316	7 483 565
FPE ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	1%	6 542 618	6 362 475	3%
FPE par part	0.161	0.160	-	0.318	0.310	3%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 603 734	20 549 534	54 200	20 603 235	20 549 534	53 701

(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 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	6 010 921	1 876 330	4 134 591	10 840 881	3 357 316	7 483 565
Δ de la valeur des immeubles	(2 859 847)	1 566 191	(4 426 038)	(3 981 665)	3 057 601	(7 039 266)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	72 969	461 165	(388 196)	(482 205)	(172 690)	(309 515)
Rémunération fondée sur des parts	112 567	6 063	106 504	330 048	391 311	(61 263)
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(31 206)	(617 552)	586 346	(168 880)	(278 546)	109 666
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	7 483	(7 483)
Impôts	4 439	-	4 439	4 439	-	4 439
FPE ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	1%	6 542 618	6 362 475	3%
FPE par part	0.161	0.160	-	0.318	0.310	3%
Distributions	1 776 722	1 745 238	31 484	3 553 753	3 470 168	83 585
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.173	0.170	1%
FPE par part - après distributions	0.074	0.075	(1%)	0.145	0.140	4%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	54%	53%	1%	54%	55%	(1%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 603 734	20 549 534	54 200	20 603 235	20 549 534	53 701

(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 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 309 843	3 292 197	17 646	6 542 618	6 362 475	180 143
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(109 943)	(125 135)	15 192	(209 937)	(242 955)	33 018
Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾	(488 297)	(55 264)	(433 033)	(503 260)	(83 976)	(419 284)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA ⁽¹⁾	2 711 603	3 111 798	(13%)	5 829 421	6 035 544	(3%)
FPEA par part	0.132	0.151	(13%)	0.283	0.294	(4%)
Distributions par part	0.086	0.085	1%	0.173	0.170	1%
FPEA par part - après distributions	0.045	0.066	(32%)	0.110	0.124	(11%)
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	66%	56%	10%	61%	58%	3%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 603 734	20 549 534	54 200	20 603 235	20 549 534	53 701

(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 489 000\$ qui génèrera des revenus additionnels pour le Fonds

Rapprochement du résultat net au BAIIA

Périodes terminées 30 juin	3 mois			6 mois		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	6 010 921	1 876 330	4 134 591	10 840 881	3 357 316	7 483 565
Charges financières	1 759 544	1 467 821	291 723	3 562 005	2 792 463	769 542
Désactualisation des obligations locatives	-	-	-	-	(7 483)	7 483
Impôts sur le résultat	4 439	-	4 439	4 439	-	4 439
Autres charges financières	-	(1 050)	1 050	-	4 238	(4 238)
BAIIA	7 774 904	3 343 101	4 431 803	14 407 325	6 146 534	8 260 791
Δ de la valeur des immeubles	(2 859 847)	1 566 191	(4 426 038)	(3 981 665)	3 057 601	(7 039 266)
comptabilisée dans les coentreprises	72 969	461 165	(388 196)	(482 205)	(172 690)	(309 515)
Δ de la valeur des débetures convertibles	(31 206)	(524 026)	492 820	(168 880)	(205 366)	36 486
Δ de la valeur des bons de souscription	-	(93 526)	93 526	-	(73 180)	73 180
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 956 820	4 752 905	4%	9 774 575	8 752 899	12%
Charge d'intérêts	1 890 945	1 554 372	336 573	3 778 818	2 943 359	835 459
Remboursement du capital	1 163 742	1 082 045	81 697	2 320 486	2 104 942	215 544
Obligations au titre du service de la dette	3 054 687	2 636 417	16%	6 099 304	5 048 301	21%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	3.1x	(0.5x)	2.6x	3.0x	(0.4x)
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.8x	(0.2x)	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 17 août 2023 à 10h00 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/qwwwcgsd>

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 30 juin 2023 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR à www.sedar.com

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