

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le 22 mars 2023

### FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TRIMESTRE SE TERMINANT LE 31 DÉCEMBRE 2022 ET LES DISTRIBUTIONS MENSUELLES DU DEUXIÈME TRIMESTRE 2023

**Montréal (Québec) – (TSX - V : NET.UN)** Fonds de Placement Immobilier Canadien Net (« Canadien Net ») ou le « Fonds ») annonce ses résultats pour l'année terminée le 31 décembre 2022 ainsi que ses distributions pour les mois d'avril, mai et juin 2023.

Jason Parravano, Président et chef de la direction, déclare : « C'est avec plaisir que je vous partage nos résultats pour l'année 2022, lesquels démontrent une autre année de croissance dans nos FPE<sup>1</sup> par part. Malgré une année turbulente, nous avons réussi à compléter 10 acquisitions, lesquelles ont propulsé nos résultats. Alors que nous entamons 2023, nous demeurons diligents pendant que nous naviguons dans une période d'incertitude de taux d'intérêt en plus de contrecourants macroéconomique. Notre objectif est d'optimiser nos propriétés existantes afin de générer des rendement constants pour nos porteurs de part. »

### RÉSULTATS

**Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022**, Canadien Net a déclaré des fonds provenant de l'exploitation par part<sup>1</sup> (« FPE par part ») de 0,162 \$ par part comparativement à 0,147 \$ par part pour le trimestre terminé le 31 décembre 2021, soit une augmentation de 10 %. Les fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup> (« FPE ») ont totalisé 3 329 459 \$, soit une augmentation de 12 % par rapport à 2 971 560 \$ au cours du même trimestre en 2021.

Au cours du quatrième trimestre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 7 052 983 \$ alors qu'ils étaient de 4 932 753 \$ au même trimestre en 2021, soit une augmentation de 43 %. Le résultat net d'exploitation<sup>1</sup> (« RNE ») s'est établi à 4 878 281 \$ alors qu'il était de 3 904 277 \$ au même trimestre en 2021, soit une augmentation de 25 %.

Canadien Net a enregistré une perte nette attribuable aux porteurs de parts de 9 309 990 \$ comparativement à un résultat net 7 453 246 \$ au cours du quatrième trimestre en 2021.

**Pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2022**, Canadien Net a déclaré des FPE par part<sup>1</sup> de 0,636 \$ par part comparativement à 0,581 \$ par part pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2021, soit une augmentation de 9 %. Les FPE<sup>1</sup> ont totalisé 13 039 054 \$, soit une augmentation de 21 % par rapport à 10 791 751 \$ au cours de la même période en 2021.

Au cours de la période de douze mois terminée le 31 décembre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 24 729 024 \$ alors qu'ils étaient de 18 953 524 \$ au cours de la même période en 2021, soit une augmentation de 30 %. Le RNE<sup>1</sup> s'est établi à 18 372 314 \$ alors qu'il était de 14 321 735 \$ pour la même période en 2021, soit une augmentation de 28 %.

Canadien Net a enregistré une perte nette attribuable aux porteurs de parts de 6 493 632 \$ comparativement à un résultat net de 25 090 167 \$ au cours de la même période en 2021.

La croissance des FPE<sup>1</sup> provient principalement de la hausse des revenus de location liée aux nouvelles propriétés, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes

<sup>1</sup> 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 »

de crédit. En ce qui concerne les revenus de location et les RNE<sup>1</sup>, la croissance provient principalement des nouvelles acquisitions de propriété. Finalement, la variation du résultat net par part provient principalement du RNE<sup>1</sup> 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 28 avril, 31 mai et 30 juin 2023 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 14 avril, 15 mai et 15 juin 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 31 décembre 2022 et 2021. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers audités consolidés pour la période terminée le 31 décembre 2022 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers audités consolidés pour la période terminée le 31 décembre 2021.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2022	2021		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	24 729 024	18 953 524	5 775 500	30%
Résultat net et résultat global	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)	(126%)
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	18 372 314	14 321 735	4 050 579	28%
FPE <sup>(1)</sup>	13 039 054	10 791 751	2 247 303	21%
FPEA <sup>(1)</sup>	12 152 784	10 033 624	2 119 160	21%
BAIIA <sup>(1)</sup>	(226 479)	29 653 605	(29 880 084)	(101%)
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	18 693 878	14 946 751	3 747 127	25%
Immeubles de placement	275 425 158	252 947 654	22 477 504	9%
Immeubles de placement ajustés <sup>(1)</sup>	326 897 963	298 465 593	28 432 370	10%
Total de l'actif	303 059 853	278 165 686	24 894 167	9%
Emprunts hypothécaires	135 680 946	121 549 841	14 131 105	12%
Dette à long terme	45 000	60 000	(15 000)	(25%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	16 516 785	11 796 018	4 720 767	40%
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 498 066	-	3 498 066	n/a
Facilités de crédit	15 725 362	2 885 000	12 840 362	445%
Total des débetures convertibles	8 635 474	8 416 510	218 964	3%
Total des capitaux propres	118 687 767	129 814 467	(11 126 700)	(9%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 514 719	18 575 569	1 939 150	10%
<b>Par part</b>				
FPE <sup>(1)</sup>	0.636	0.581	0.055	9%
FPEA <sup>(1)</sup>	0.592	0.540	0.052	10%
Distributions	0.340	0.300	0.040	13%

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

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

<sup>1</sup> 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 »

comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (ou utilisés dans le cadre de celles-ci) ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du Fonds. Le présent communiqué de presse présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent communiqué de presse devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés et le rapport de gestion du Fonds. Veuillez consulter la section « Mesures financières non définies par les IFRS » du rapport de gestion du Canadien Net pour la période terminée les 31 décembre 2022, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://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 31 décembre	2022	2021	Δ
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles productifs	275 425 158	252 947 654	9%
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 868 069	-	n/a
<b>Détention en partenariat<sup>(1)</sup></b>			
Immeubles productifs	42 886 822	42 374 347	1%
Immeubles en cours d'aménagement	2 717 914	3 143 592	(14%)
<b>Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup></b>	<b>326 897 963</b>	<b>298 465 593</b>	<b>10%</b>

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

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

### Résultats d'exploitation

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

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

## Rapprochement du résultat net aux fonds provenant de l'exploitation

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

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

## Fonds provenant de l'exploitation ajustés

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
FPE de base <sup>(1)</sup>	3 329 459	2 971 560	357 899	13 039 054	10 791 751	2 247 303
Amortissement de charges financières						
inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode						
linéaire <sup>(2)</sup>	(113 612)	(152 640)	39 028	(475 892)	(599 960)	124 068
Investissement de maintien sur les						
immeubles de placement <sup>(3)</sup>	(241 330)	(19 301)	(222 029)	(410 378)	(158 167)	(252 211)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA <sup>(1)</sup>	2 974 517	2 799 619	6%	12 152 784	10 033 624	21%
FPEA par part	0.144	0.139	4%	0.592	0.540	10%
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
FPEA par part - après distributions	0.059	0.064	(7%)	0.252	0.240	5%
Distributions par part en % des						
FPEA par part	59%	54%	5%	57%	56%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation						
de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

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

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

(3) L'investissement de maintien sur les immeubles de placement pour 2022 comprend une charge d'environ 188 000\$ qui a servi à l'agrandissement d'une propriété et qui générera des revenus additionnels

## Rapprochement du résultat net au BAIIA

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

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

## WEBCAST

Canadien Net tiendra un webcast le 23 mars 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/cxgnnv3r>

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

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

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

Les états financiers du 31 décembre 2022 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR à [www.sedar.com](http://www.sedar.com)

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