

101
Propriétés

275M \$
Immeubles de placement

327M \$
Immeubles de placement ajustés¹

\$ 0,345
Dist. annuelle

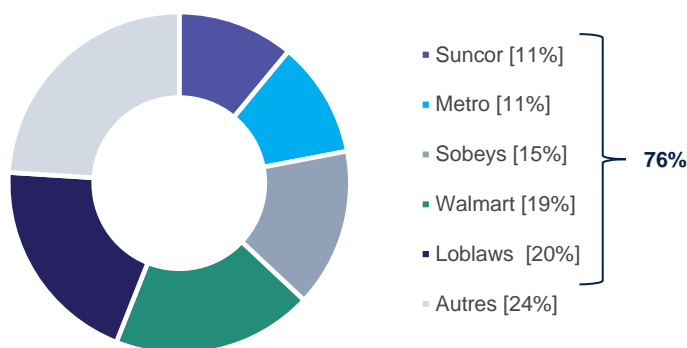
53 %
Dist./FPE¹

PROFIL DU FONDS

Fiducie de placement immobilier Canadien Net est une fiducie à capital variable qui a pour mission d'acquérir et de détenir des sites immobiliers commerciaux de première qualité, loués à des locataires d'envergure en vertu de baux à long terme, triple nets et dont la gestion est entièrement faite par le locataire.

- Canadien Net détient des participations dans 101 propriétés dans l'est du Canada;
- Taux d'occupation de 100 %;
- Locataires composés de (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) restauration rapide (4) autres;
- ~14 % du Fonds est détenu par des initiés.

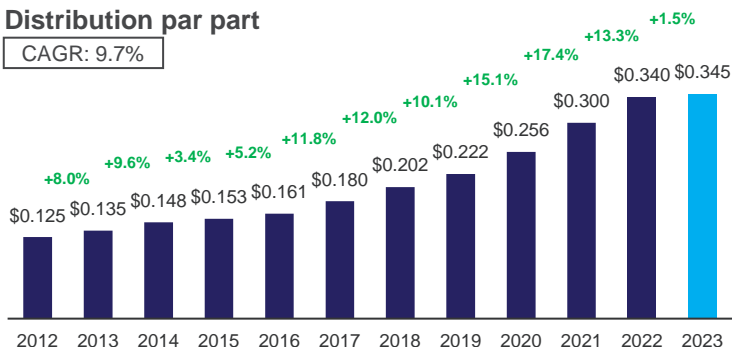
TOP 5 LOCATAIRES (base sur le RNE⁽¹⁾) – 2022



FAITS SAILLANTS PAR PART

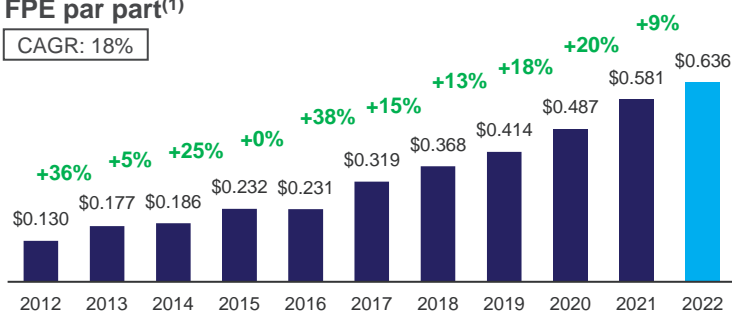
Distribution par part

CAGR: 9.7%



FPE par part⁽¹⁾

CAGR: 18%



MODÈLE D'AFFAIRES

1. BAUX TRIPLE NETS ET SANS GESTION

Triple net

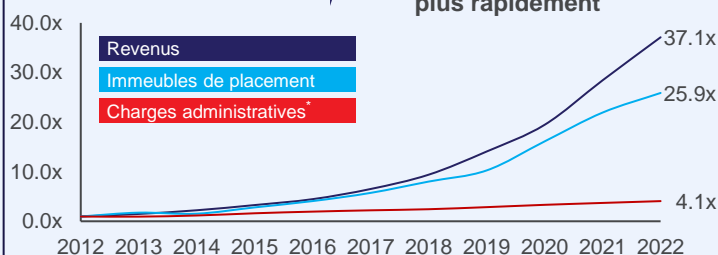
Les coûts variables (assurances, taxes, entretien, etc.) sont assumés par le locataire

- Flux de trésorerie plus stable et prévisible pour Canadien Net

Sans gestion

Les locataires sont responsables de la gestion de l'immeuble (entretien, réparations mineures, etc.)

- Les acquisitions n'augmentent pas les coûts administratifs
- Les revenus sont convertis en distributions plus rapidement



*Ne prend pas en compte la rémunération à base de part

2. TYPE DE PROPRIÉTÉ

- Louée à des locataires nationaux avec cote de crédit
- Localisation choisie par le locataire en fonction des revenus potentiels (accès, bonne visibilité & trafic important) contrairement aux coûts potentiels dans d'autres segments (réduire les dépenses, localisation non liée au succès de l'entreprise)
- Plus grande probabilité de renouvellement
- Moins d'amélioration locatives à donner au locataire car la localisation est cruciale à l'entreprise; flux de trésorerie plus stable pour Canadien Net

3. STRATÉGIE D'ACQUISITION

- Les propriétés sont acquises de différentes sources ainsi que de détaillants majeurs sous forme de vente et cession-bail (sale and leaseback)
- Canadien Net investi dans certains développements
- La transaction typique est trop importante pour les investisseurs individuels mais trop peu pour les plus grandes entreprises

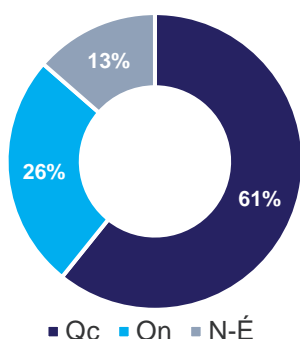
SOMMAIRE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2022	2021		
Situation financière				
Revenus de location	24 729 024	18 953 524	5 775 500	30%
Résultat net et résultat global	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)	(126%)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	18 372 314	14 321 735	4 050 579	28%
FPE ⁽¹⁾	13 039 054	10 791 751	2 247 303	21%
FPEA ⁽¹⁾	12 152 784	10 033 624	2 119 160	21%
BAIIA ⁽¹⁾	(226 479)	29 653 605	(29 880 084)	(101%)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	18 693 878	14 946 751	3 747 127	25%
Immeubles de placement	275 425 158	252 947 654	22 477 504	9%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	326 897 963	298 465 593	28 432 370	10%
Total de l'actif	303 059 853	278 165 686	24 894 167	9%
Emprunts hypothécaires	135 680 946	121 549 841	14 131 105	12%
Dettes 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 débtentures convertibles	8 635 474	8 416 510	218 964	3%
Total des capitaux propres	118 687 767	129 814 467	(11 126 700)	(9%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 514 719	18 575 569	1 939 150	10%
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.636	0.581	0.055	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.592	0.540	0.052	10%
Distributions	0.340	0.300	0.040	13%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.69%	3.45%	0.24%	
Dettes sur le total de l'actif ⁽¹⁾	59%	52%	7%	
Dettes sur le total de l'actif - excluant les débtentures convertibles ⁽¹⁾	55%	49%	6%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.8x	3.4x	(0.6x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.7x	1.9x	(0.2x)	
Distributions en % des FPE par part ⁽¹⁾	53%	52%	1%	
Distributions en % des FPEA par part ⁽¹⁾	57%	56%	1%	

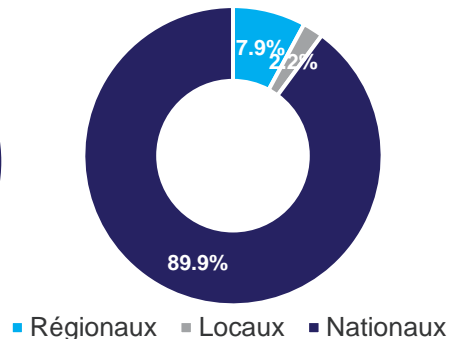
(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

SURVOL DU PORTEFEUILLE

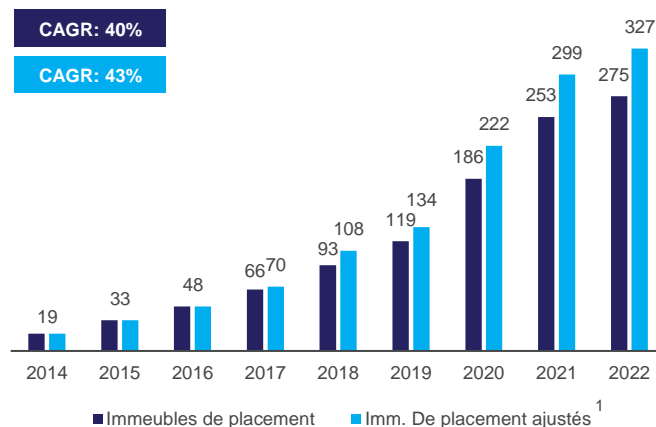
Mixte du portefeuille*



Catégorie de locataires**



Portefeuille (M \$)



*Basé sur la superficie locative net au 31 décembre 2022

** Basé sur le RNE¹ du T4 2022

POURQUOI INVESTIR?

Canadien Net est le seul FPI au Canada qui permet aux investisseurs d'être exposés au marché très robuste de l'immobilier commercial NNN et sans gestion

Stratégie

- Stratégie de consolidation dans une niche inexploitée dans l'est du Canada avec grand potentiel d'expansion géographique
- Modèle d'affaires économe⁽¹⁾ avec virtuellement aucune dépense en capital
- Taille des transactions sous le radar des plus grosses FPI et institutions, mais souvent supérieure à la capacité financière des investisseurs privés
- Stratégie de dette qui est créatrice de valeur pour les porteurs de parts⁽²⁾
- Participation importante des initiés (~14 % actuellement)

Immeubles

- Propriétés avec localisations exceptionnelles louées à des locataires AAA
- Revenu prévisible grâce à des augmentations de loyers prédéfinis
- Un taux d'occupation de 100 % minimise les pertes de loyer
- La durée actuelle moyenne des baux en vigueur est de 6,9 ans

Parts

- Constante augmentation des distributions depuis 2011 :
 - Distribution annuelle de 0,345 \$ en 2023 (payée mensuellement)
- Distributions financées par les opérations et non par de la dette

Partenaires



MESURES FINANCIÈRES NON-IFRS

Les états financiers consolidés de Canadien Net sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent document, 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, BAIIA, BAIIA ajusté, RNE et Immeubles de placement ajustés. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies dans les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction du Fonds est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de la gestion de la dette de Canadien Net. Les mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (ou utilisés dans le cadre de celles-ci) ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du Fonds. Le présent document présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent document 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 **31 décembre 2022**, 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.