

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2024 **- LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T3 2024 -**

Montréal (Québec), le 21 mai 2024 – Fonds de Placement Immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») (TSX - V : NET.UN) a publié aujourd'hui ses résultats pour le trimestre se terminant le 31 mars 2024 (« T1 2024 »). Le Fonds a également annoncé des distributions pour les mois de juillet, août et septembre 2024.

« Je suis ravi de partager nos résultats du T1 2024, qui mettent en avant la solidité de notre portefeuille avec un taux d'occupation solide de 100 % et un ratio de distribution conservateur de 57 % », a déclaré Kevin Henley, Président et chef de la direction. « Notre portefeuille a très bien performé et a bien compensé l'augmentation des dépenses d'intérêt dues au renouvellement de nos hypothèques en 2023, se traduisant par une légère baisse de 3 % du FPE par part¹. Dans l'avenir, notre portefeuille continuera d'absorber ces coûts grâce à des augmentations de loyer, au remboursement de capital et aux futures acquisitions. »

RÉSULTATS DU T1 2024

Canadien Net a rapporté que les fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») ont reculé à 3,1 millions de dollars, soit 0,152 \$ par part, comparé à 3,2 millions de dollars, soit 0,157 \$ par part pour le trimestre terminé le 31 mars 2023 (« T1 2023 »).

Les revenus de location étaient de 6,5 millions de dollars au T1 2024, soit une augmentation de 2,0 % par rapport au T1 2023. Le résultat net d'exploitation¹ (« RNE ») au T1 2024 s'élevait à 4,8 millions de dollars, soit un recul de 1,0 % par rapport au T1 2023, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre compensée par les ventes de propriétés en 2023.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 1,3 millions de dollars au T1 2024, comparé à 4,8 millions de dollars au T1 2023.

Le changement des FPE¹ est dû aux charges d'intérêts plus élevées liées aux renouvellements de prêts hypothécaires, aux prêts à taux variable et aux facilités de crédit. La croissance des revenus de location est due à l'augmentation des loyers de base et des loyers additionnels récupérables de certaines propriétés existantes, partiellement diminué par la vente de certains immeubles. Le recul des RNE¹ provient principalement des trois immeubles qui ont été vendus en 2023. Finalement, la variation du résultat net par part provient principalement du changement de la juste valeur des propriétés.

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 juillet, 31 août et 30 septembre 2024 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 septembre, 15 août et 13 septembre 2024, respectivement.

Les tableaux ci-après présentent divers éléments des résultats financiers ainsi que le rapprochement entre certaines mesures non conformes aux IFRS pour les périodes terminées le 31 mars 2024 et 2023. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 31 mars 2024 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 31 mars 2024 et le 31 mars 2023.

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 »

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 mars	3 mois		Δ	%
	2024	2023		
Situation financière				
Revenus de location	6 539 597	6 416 383	123 214	2%
Résultat net et résultat étendu	1 261 106	4 829 960	(3 568 854)	(74%)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 818 187	4 855 944	(37 757)	(1%)
FPE ⁽¹⁾	3 126 921	3 232 775	(105 854)	-
FPEA ⁽¹⁾	3 082 021	3 117 818	(35 797)	(1%)
BAIIA ⁽¹⁾	3 090 121	6 632 421	(3 542 300)	n/a
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 710 759	4 817 755	(106 996)	(2%)
Immeubles de placement	276 395 720	276 658 661	(262 941)	0%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	329 720 701	329 171 181	549 520	0%
Total de l'actif	306 832 564	304 645 778	2 186 786	1%
Emprunts hypothécaires	129 866 744	137 007 105	(7 140 361)	(5%)
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	19 256 906	14 050 748	5 206 158	37%
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 762 860	3 481 200	(718 340)	(21%)
Facilités de crédit	16 115 000	15 390 362	724 638	5%
Total des débiteures convertibles	5 646 673	8 557 022	(2 910 349)	(34%)
Total des capitaux propres	129 136 416	121 876 171	7 260 245	6%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 532 438	20 602 732	(70 294)	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.152	0.157	(0.005)	(3%)
FPEA ⁽¹⁾	0.150	0.151	(0.001)	(1%)
Distributions	0.086	0.086	-	-

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

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Les états financiers consolidés du Fonds sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent communiqué, en tant que complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, Canadien Net communique certaines mesures financières non conformes aux IFRS : FPE, FPE par part, FPEA, FPEA par part, RNE et Immeubles de placement ajustés. Ces mesures non conformes aux IFRS ne sont pas définies dans les IFRS, n'ont pas de signification normalisée et pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque la direction du Fonds est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes de la performance opérationnelle sous-jacente et de la gestion de la dette de Canadien Net. Les mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme une mesure de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (ou utilisés dans le cadre de celles-ci) ou de paramètres comparables établis conformément aux IFRS en tant qu'indicateurs du rendement, de la liquidité, des flux de trésorerie et de la rentabilité du Fonds. Le présent communiqué de presse présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent communiqué de presse devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés et le rapport de gestion du Fonds. Veuillez consulter la section « Mesures financières non définies par les IFRS » du rapport de gestion du Canadien Net pour la période terminée les 31 mars 2024, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.com afin d'obtenir une description complète de ces mesures et, le cas échéant, un rapprochement à mesure la plus directement comparable calculé conformément aux IFRS. Cette explication est intégrée au présent à titre de référence.

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

Rapprochement des Immeubles de placement aux Immeubles de placement ajustés

En date du 31 mars	2024	2023	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	276 395 720	276 658 661	-
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 078 232	6 118 209	(17%)
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	45 582 774	43 398 769	5%
Immeubles en cours d'aménagement	2 663 975	2 995 542	(11%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	329 720 701	329 171 181	-

(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 mars	3 mois		
	2024	2023	Δ
Revenus de location	6 539 597	6 416 383	123 214
Coûts d'exploitation	(1 721 410)	(1 560 439)	(160 971)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	4 818 187	4 855 944	(37 757)
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	212 937	1 010 392	(797 455)
Variation de la valeur des immeubles de placement	(1 429 609)	1 121 818	(2 551 427)
Rémunération à base de parts	(245 177)	(217 481)	(27 696)
Charges administratives	(270 697)	(272 722)	2 025
Charges financières	(1 824 535)	(1 667 991)	(156 544)
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 261 106	4 829 960	(3 568 854)
FPE ⁽¹⁾	3 126 921	3 232 775	(3%)
FPE par part	0.152	0.157	(3%)
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 532 438	20 602 732	(70 294)

(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 mars	3 mois		
	2024	2023	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 261 106	4 829 960	(3 568 854)
Δ de la valeur des immeubles	1 429 609	(1 121 818)	2 551 427
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	197 530	(555 174)	752 704
Rémunération fondée sur des parts	245 177	217 481	27 696
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(6 501)	(137 674)	131 173
FPE ⁽¹⁾	3 126 921	3 232 775	(3%)
FPE par part	0.152	0.157	(3%)
Distributions	1 770 629	1 777 031	(6 402)
Distributions par part	0.086	0.086	-
FPE par part - après distributions	0.066	0.071	(7%)
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	57%	55%	2%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 532 438	20 602 732	(70 294)

(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 mars	3 mois		Δ
	2024	2023	
FPE de base ⁽¹⁾	3 126 921	3 232 775	(105 854)
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(36 583)	(99 994)	63 411
Investissement de maintien sur les immeubles de placement ⁽³⁾	(8 317)	(14 963)	6 646
FPEA ⁽¹⁾	3 082 021	3 117 818	(1%)
FPEA par part	0.150	0.151	(1%)
Distributions par part	0.086	0.086	-
FPEA par part - après distributions	0.064	0.065	(2%)
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	57%	57%	-
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 532 438	20 602 732	(70 294)

(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

Rapprochement du résultat net au BAIIA

Périodes terminées 31 mars	3 mois		Δ
	2024	2023	
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	1 261 106	4 829 960	(3 568 854)
Charges financières	1 829 015	1 802 461	26 554
BAIIA	3 090 121	6 632 421	(3 542 300)
Δ de la valeur des immeubles	1 429 609	(1 121 818)	2 551 427
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	197 530	(555 174)	752 704
Δ de la valeur des débetures convertibles	(6 501)	(137 674)	131 173
Δ de la valeur des bons de souscription	4 710 759	4 817 755	(2%)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1 921 664	1 887 873	33 791
Charge d'intérêts	1 120 044	1 156 744	(36 700)
Remboursement du capital	3 041 708	3 044 617	-
Obligations au titre du service de la dette	2.5x	2.6x	(0.1x)
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.5x	1.6x	(0.1x)
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1 261 106	4 829 960	(3 568 854)

(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 22 mai à 9h00 am (heure de Montréal) afin de présenter les résultats.

Le lien pour accéder au webcast est le suivant : <https://edge.media-server.com/mmc/p/cbq7xfet>

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 survenaient 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 mars 2024 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR+ à www.sedarplus.com

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