

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE 2025 **- LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T4 2025 -**

Montréal (Québec), le 19 août 2025 – 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 2025 (« T2 2025 ») et des distributions pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2025.

« Nous sommes satisfaits de nos résultats du deuxième trimestre, marqués par une croissance de 8 % du FPE par part¹ depuis le début de l'année », a déclaré Kevin Henley, président et chef de la direction. « Ce trimestre reflète pleinement l'impact de nos propriétés récemment acquises, démontrant le succès de notre stratégie de croissance disciplinée. Notre capacité à générer des résultats profitables grâce à notre programme de recyclage du capital continue de renforcer le Fonds et de créer de la valeur pour nos porteurs de parts. »

Notre portefeuille ciblé de propriétés à locataire unique, à bail triple net et axées sur les besoins essentiels demeure résilient et très recherché, comme en témoigne notre taux d'occupation continu de 100 %. De plus, notre ratio de distribution conservateur de 52 % soutient non seulement l'augmentation de la distribution récemment annoncée, mais soutiendra également la croissance future et la stabilité à long terme. Nous demeurons confiants dans notre capacité à offrir une performance durable et à continuer de bâtir sur ces bases solides. »

RÉSULTATS DU T2 2025

Canadien Net a rapporté des fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») de 3,4 millions de dollars, soit 0,166 \$ par part, une augmentation de 8% comparé à 3,2 millions de dollars, soit 0,154 \$ par part pour le trimestre terminé le 30 juin 2024 (« T2 2024 »).

Les revenus de location étaient de 6,9 millions de dollars au T2 2025, soit une augmentation de 4,4 % par rapport au T2 2024. Le résultat net d'exploitation¹ (« RNE ») au T2 2025 s'élevait à 5,0 millions de dollars, soit une augmentation de 4,9 % par rapport au T2 2024, reflétant principalement une augmentation des revenus locatifs due aux acquisitions de propriétés.

Le Fonds a généré une perte nette attribuable aux porteurs de parts de 1,35 millions de dollars au T2 2025, comparé à une perte nette de 8,92 millions de dollars au T2 2024.

RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2025

Canadien Net a rapporté des FPE¹ de 6,8 millions de dollars, soit 0,330 \$ par part, une augmentation de 8% comparé à 6,3 millions de dollars, soit 0,306 \$ par part pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2024.

Les revenus de location étaient de 13,7 millions de dollars pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, une augmentation de 4,6% par rapport à la même période en 2024. Le RNE¹ pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025 s'élevait à 10,0 millions de dollars, soit une augmentation de 4,1 % par rapport à la même période en 2024, reflétant principalement une augmentation des revenus locatifs due aux acquisitions de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 8,8 millions de dollars pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, comparé à une perte nette de 7,7 millions de dollars pour la même période en 2024.

L'augmentation des FPE¹ provient de la hausse des revenus locatifs liés aux acquisitions d'immeubles et de la diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit. L'augmentation des RNE¹ reflète principalement

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 des revenus locatifs liés aux nouvelles acquisitions. 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 0,02917 \$ par part, soit 0,35 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 31 octobre, 28 novembre et 31 décembre 2025 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 octobre, 14 novembre et 15 décembre 2025, 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 2025 et 2024. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers intermédiaires condensés consolidés pour la période terminée le 30 juin 2025 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers intermédiaires condensés consolidés pour la période terminée le 30 juin 2024.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2025	2024		
Situation financière				
Revenus de location	13 734 937	13 133 535	601 402	5%
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537	(215%)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	10 005 893	9 613 679	392 214	4%
FPE ⁽¹⁾	6 790 199	6 293 681	496 518	8%
FPEA ⁽¹⁾	6 529 328	5 932 783	596 545	10%
BAIIA ⁽¹⁾	12 396 330	(4 050 096)	16 446 426	(406%)
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	9 777 061	9 494 836	282 225	3%
Immeubles de placement	291 323 830	258 260 480	33 063 350	13%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	340 766 823	316 875 874	23 890 949	8%
Total de l'actif	316 838 323	293 750 859	23 087 464	8%
Emprunts hypothécaires	143 165 499	128 394 304	14 771 195	12%
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	15 248 467	15 878 598	(630 131)	(4%)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	3 673 379	(3 673 379)	(100%)
Facilités de crédit	12 565 000	17 725 000	(5 160 000)	(29%)
Total des débentures convertibles	6 014 304	5 789 159	225 145	4%
Total des capitaux propres	134 930 711	118 446 204	16 484 507	14%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 582 076	20 546 748	35 328	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.330	0.306	0.024	8%
FPEA ⁽¹⁾	0.317	0.289	0.028	10%
Distributions	0.173	0.173	-	-

(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 intermédiaires condensés consolidés 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 30 juin 2025, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca 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	2025	2024	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	291 323 830	258 260 480	13%
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	10 900 842	(100%)
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	47 550 096	45 587 872	4%
Immeubles en cours d'aménagement	1 892 897	2 126 680	(11%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	340 766 823	316 875 874	8%

(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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Revenus de location	6 885 960	6 593 938	292 022	13 734 937	13 133 535	601 402
Coûts d'exploitation	(1 856 432)	(1 798 446)	(57 986)	(3 729 044)	(3 519 856)	(209 188)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	5 029 528	4 795 492	234 036	10 005 893	9 613 679	392 214
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(195 866)	(501 516)	305 650	335 360	(288 579)	623 939
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(3 932 846)	(11 029 390)	7 096 544	3 177 686	(12 458 999)	15 636 685
Rémunération à base de parts	(207 474)	(157 788)	(49 686)	(577 401)	(402 965)	(174 436)
Charges administratives	(255 553)	(264 943)	9 390	(541 281)	(535 640)	(5 641)
Charges financières	(1 786 982)	(1 758 431)	(28 551)	(3 568 190)	(3 582 966)	14 776
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(1 349 193)	(8 916 576)	7 567 383	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537
FPE ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	8%	6 790 199	6 293 681	8%
FPE par part ⁽¹⁾	0.166	0.154	8%	0.330	0.306	8%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 582 076	20 546 748	35 328

(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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(1 349 193)	(8 916 576)	7 567 383	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537
Δ de la valeur des immeubles	3 932 846	11 029 390	(7 096 544)	(3 177 686)	12 458 999	(15 636 685)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	621 585	913 157	(291 572)	558 833	1 110 687	(551 854)
Rémunération fondée sur des parts	207 474	157 788	49 686	577 401	402 965	174 436
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(676)	(18 253)	17 577	(416)	(24 754)	24 338
Impôts	-	1 254	(1 254)	-	1 254	(1 254)
FPE ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	8%	6 790 199	6 293 681	8%
FPE par part ⁽¹⁾	0.166	0.154	8%	0.330	0.306	8%
Distributions	1 776 626	1 773 636	2 990	3 550 063	3 544 265	5 798
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.173	0.173	-
FPE par part - après distributions	0.080	0.068	18%	0.158	0.134	18%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	52%	56%	(4%)	52%	56%	(4%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 582 076	20 546 748	35 328

(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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	245 276	6 790 199	6 293 681	496 518
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(33 159)	(59 977)	26 818	(84 192)	(96 560)	12 368
Investissement de maintien sur les immeubles de placement	(148 501)	(256 021)	107 520	(176 679)	(264 338)	87 659
FPEA ⁽¹⁾	3 230 376	2 850 762	13%	6 529 328	5 932 783	10%
FPEA par part	0.157	0.139	13%	0.317	0.289	10%
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.173	0.173	-
FPEA par part - après distributions	0.071	0.052	36%	0.145	0.117	24%
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	55%	62%	(7%)	54%	60%	(6%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 582 076	20 546 748	35 328

(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 30 juin	3 mois			6 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(1 349 193)	(8 916 576)	7 567 383	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537
Charges d'intérêts nettes	1 786 637	1 775 105	11 532	3 564 263	3 604 120	(39 857)
Impôts	-	1 254	(1 254)	-	1 254	(1 254)
BAIIA ⁽¹⁾	437 444	(7 140 217)	7 577 661	12 396 330	(4 050 096)	16 446 426
Δ de la valeur des immeubles	3 932 846	11 029 390	(7 096 544)	(3 177 686)	12 458 999	(15 636 685)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	621 585	913 157	(291 572)	558 833	1 110 687	(551 854)
Δ de la valeur des débentures convertibles	(676)	(18 253)	17 577	(416)	(24 754)	24 338
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 991 199	4 784 077	4%	9 777 061	9 494 836	3%
Charge d'intérêts	1 883 651	1 903 883	(20 232)	3 733 809	3 825 547	(91 738)
Remboursement du capital	1 264 240	1 164 286	99 954	2 464 079	2 284 330	179 749
Obligations au titre du service de la dette	3 147 891	3 068 169	3%	6 197 888	6 109 877	1%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.5x	0.1x	2.6x	2.5x	0.1x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.6x	-	1.6x	1.6x	-

(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 20 août 2025 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/kuetvksg>

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 2025 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR+ à www.sedarplus.ca

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