

## FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2025

- LE FONDS ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T1 2026 -

**Montréal (Québec), le 18 novembre 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 septembre 2025 (« T3 2025 ») et des distributions pour les mois de janvier, février et mars 2026 (« T1 2026 »).

« Nous sommes heureux de notre croissance continue au cours du troisième trimestre, marquée par une augmentation de 9 % du FPE normalisé par part<sup>1</sup> depuis le début de l’année », a déclaré Kevin Henley, président et chef de la direction. « Canadien Net demeure bien positionné dans le marché actuel, soutenu par notre solide créneau dans l’immobilier de services essentiels, ce qui nous a de nouveau permis de maintenir un taux d’occupation de 100 %. Pour la suite, nous demeurons déterminés à renforcer notre portefeuille tout en évaluant des opportunités d’acquisitions profitables.»

### RÉSULTATS DU T3 2025

Canadien Net a rapporté des fonds provenant de l’exploitation<sup>1</sup> (« FPE ») de 3,4 millions de dollars, soit 0,164 \$ par part, une augmentation de 20% comparé à 2,8 millions de dollars, soit 0,137 \$ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2024 (« T3 2024 »). Les FPE normalisés<sup>1</sup> (« FPE normalisés »), qui rajoutent certains éléments non récurrents pour mieux refléter la performance opérationnelle, étaient de 3,4 millions de dollars, soit 0,164 \$ par part, une augmentation de 12% comparé à 3,0 millions de dollars, soit 0,147 par part, pour le même trimestre 2024.

Les revenus de location étaient de 6,9 millions de dollars au T3 2025, soit une augmentation de 11,5 % par rapport au T3 2024. Le résultat net d’exploitation<sup>1</sup> (« RNE ») au T3 2025 s’élevait à 5,0 millions de dollars, soit une augmentation de 10,9 % par rapport au T3 2024, reflétant principalement une augmentation des revenus locatifs due aux acquisitions de propriétés et des revenus de location plus bas en T3 2024 en raison des ventes de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 2,9 millions de dollars au T3 2025, comparé à un résultat net de 13,0 millions de dollars au T3 2024.

### RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2025

Canadien Net a rapporté des FPE<sup>1</sup> de 10,2 millions de dollars, soit 0,494 \$ par part, une augmentation de 12% comparé à 9,1 millions de dollars, soit 0,443 \$ par part pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2024. Les FPE normalisés<sup>1</sup> étaient de 10,2 millions de dollars, soit 0,494 \$ par part, une augmentation de 9% comparé à 9,3 millions de dollars, soit 0,453 \$ par part, pour la même période en 2024.

Les revenus de location étaient de 20,7 millions de dollars pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025, une augmentation de 6,8% par rapport à la même période en 2024. Le RNE<sup>1</sup> pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025 s’élevait à 15,1 millions de dollars, soit une augmentation de 6,3 % 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 11,7 millions de dollars pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025, comparé à un résultat net de 5,3 millions de dollars pour la même période en 2024.

L’augmentation des FPE normalisés<sup>1</sup> 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, partiellement compensée par les charges d’intérêt sur les emprunts hypothécaires liés aux acquisitions de propriétés. L’augmentation des RNE<sup>1</sup> reflète principalement

<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 »

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 30 janvier, 27 février et 31 mars 2026 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 janvier, 13 février et 13 mars 2026, 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 septembre 2025 et 2024. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour la période terminée le 30 septembre 2025 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers intermédiaires consolidés résumés pour la période terminée le 30 septembre 2024.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2025	2024		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	20 651 186	19 337 096	1 314 090	7%
Résultat net et résultat étendu	11 690 874	5 315 339	6 375 535	120%
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	15 055 315	14 166 312	889 003	6%
FPE <sup>(1)</sup>	10 168 070	9 102 645	1 065 425	12%
FPE normalisés <sup>(1)</sup>	10 168 070	9 310 559	857 511	9%
FPEA <sup>(1)</sup>	9 756 269	8 658 851	1 097 418	13%
BAIIA <sup>(1)</sup>	17 087 314	10 670 478	6 416 836	60%
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	14 743 962	13 739 618	1 004 344	7%
Immeubles de placement	291 142 734	267 378 220	23 764 514	9%
Immeubles de placement ajustés <sup>(1)</sup>	341 092 506	317 006 824	24 085 682	8%
Total de l'actif	316 821 303	293 510 295	23 311 008	8%
Emprunts hypothécaires	144 430 085	126 895 706	17 534 379	14%
Portion à court terme des emprunts hypothécaires	12 706 069	16 136 371	(3430 302)	(21%)
Facilités de crédit	12 840 000	11 170 000	1 670 000	15%
Total des débentures convertibles	5 984 565	5 753 739	230 826	4%
Total des capitaux propres	135 986 974	129 426 184	6 560 790	5%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 587 320	20 551 554	35 766	-
<b>Par part</b>				
FPE <sup>(1)</sup>	0.494	0.443	0.051	12%
FPE normalisés <sup>(1)</sup>	0.494	0.453	0.041	9%
FPEA <sup>(1)</sup>	0.474	0.421	0.053	13%
Distributions	0.259	0.259	-	-

(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, FPE normalisés, FPE normalisés 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 septembre 2025, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://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 septembre	2025	2024	Δ
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles productifs	291 142 734	267 378 220	9%
<b>Détention en partenariat<sup>(1)</sup></b>			
Immeubles productifs	48 641 089	47 075 565	3%
Immeubles en cours d'aménagement	1 308 683	2 553 039	(49%)
<b>Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup></b>	<b>341 092 506</b>	<b>317 006 824</b>	<b>8%</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 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Revenus de location	6 916 249	6 203 561	712 688	20 651 186	19 337 096	1 314 090
Coûts d'exploitation	(1 866 827)	(1 650 928)	(215 899)	(5 595 871)	(5 170 784)	(425 087)
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	5 049 422	4 552 633	496 789	15 055 315	14 166 312	889 003
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	453 043	1 866 458	(1 413 415)	788 403	1 577 879	(789 476)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	( 308 554)	9 045 962	(9 354 516)	2 869 132	(3 413 037)	6 282 169
Rémunération à base de parts	(243 147)	(312 572)	69 425	(820 548)	(715 537)	(105 011)
Charges administratives	(257 339)	(424 847)	167 508	(798 620)	(960 487)	161 867
Charges financières	(1 834 618)	(1 756 825)	(77 793)	(5 402 808)	(5 339 791)	(63 017)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	12 970 809	(10 112 002)	11 690 874	5 315 339	6 375 535
FPE <sup>(1)</sup>	3 377 871	2 808 963	20%	10 168 070	9 102 645	12%
FPE par part <sup>(1)</sup>	0.164	0.137	20%	0.494	0.443	12%
FPE normalisés <sup>(1)</sup>	3 377 871	3 016 877	12%	10 168 070	9 310 559	9%
FPE normalisés par part <sup>(1)</sup>	0.164	0.147	12%	0.494	0.453	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 587 320	20 551 554	35 766

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	12 970 809	(10 112 002)	11 690 874	5 315 339	6 375 535
Δ de la valeur des immeubles	308 554	(9 045 962)	9 354 516	(2 869 132)	3 413 037	(6 282 169)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(32 637)	(1 436 284)	1 403 647	526 196	(325 597)	851 793
Rémunération fondée sur des parts	243 147	312 572	(69 425)	820 548	715 537	105 011
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-	6 454	(6 454)	(416)	(18 300)	17 884
Impôts	-	1 374	(1 374)	-	2 629	(2 629)
FPE <sup>(1)</sup>	3 377 871	2 808 963	20%	10 168 070	9 102 645	12%
Charges de taxe de vente <sup>(2)</sup>	-	117 150	(117 150)	-	117 150	(117 150)
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	90 764	(90 764)	-	90 764	(90 764)
FPE normalisés <sup>(1)(3)</sup>	3 377 871	3 016 877	12%	10 168 070	9 310 559	9%
FPE par part <sup>(1)</sup>	0.164	0.137	20%	0.494	0.443	12%
FPE normalisés par part <sup>(1)</sup>	0.164	0.147	12%	0.494	0.453	9%
Distributions	1 802 544	1 773 437	29 107	5 352 607	5 317 702	34 905
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.259	0.259	-
FPE par part <sup>(1)</sup> - après distributions	0.078	0.051	53%	0.235	0.184	28%
FPE normalisés par part <sup>(1)</sup> - après distributions	0.078	0.061	28%	0.235	0.194	21%
Distribution en % des FPE <sup>(1)</sup>	52%	63%	(11%)	52%	58%	(6%)
Distribution en % des FPE normalisés <sup>(1)</sup>	52%	59%	(7%)	52%	57%	(5%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 587 320	20 551 554	35 766

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FPE de base <sup>(1)</sup>	3 377 871	2 808 963	568 908	10 168 070	9 102 645	1 065 425
Ajustement des loyers selon le mode linéaire <sup>(2)</sup>	(40 653)	8 696	(49 349)	(124 845)	(87 864)	(36 981)
Investissement de maintien sur les immeubles de placement	(110 277)	(91 592)	(18 685)	(286 956)	(355 930)	68 974
FPEA <sup>(1)</sup>	3 226 941	2 726 067	18%	9 756 269	8 658 851	13%
FPEA par part	0.157	0.133	18%	0.474	0.421	13%
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.259	0.259	-
FPEA par part - après distributions	0.071	0.047	51%	0.215	0.162	33%
Distributions en % des FPEA <sup>(1)</sup>	55%	65%	(10%)	55%	62%	(7%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 587 320	20 551 554	35 766

(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 BAlIA**

Périodes terminées 30 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	12 970 809	(10 112 002)	11 690 874	5 315 339	6 375 535
Charges d'intérêts nettes	1 832 177	1 748 390	83 787	5 396 440	5 352 510	43 930
Impôts	-	1 374	(1 374)	-	2 629	(2 629)
BAIIA <sup>(1)</sup>	4 690 984	14 720 573	(10 029 589)	17 087 314	10 670 478	6 416 836
Δ de la valeur des immeubles	308 554	(9 045 962)	9 354 516	(2 869 132)	3 413 037	(6 282 169)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(32 637)	(1 436 284)	1 403 647	526 196	(325 597)	851 793
Δ de la valeur des débentures convertibles	-	6 454	(6 454)	(416)	(18 300)	17 884
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	4 966 901	4 244 781	17%	14 743 962	13 739 618	7%
Charge d'intérêts	1 900 199	1 834 160	66 039	5 634 008	5 659 707	(25 699)
Remboursement du capital	1 277 812	1 222 083	55 729	3 741 891	3 506 413	235 478
Obligations au titre du service de la dette	3 178 011	3 056 243	4%	9 375 899	9 166 120	2%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	2.6x	2.3x	0.3x	2.6x	2.4x	0.2x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	1.6x	1.4x	0.2x	1.6x	1.5x	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 19 novembre 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/vdndm7mc>

**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 évènements 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 évènements 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 30 septembre 2025 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR+ à [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca)

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