

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE QUATRIÈME TRIMESTRE 2025

- LE FONDS ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T2 2026 -

Montréal (Québec), le 17 mars 2026 – 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 décembre 2025 (« T4 2025 ») et des distributions pour les mois d'avril, mai et juin 2026 (« T2 2026 »).

« L'année 2025 a été une année charnière pour Canadien Net. Nous avons enregistré une croissance de 9 % des FPE normalisés par part¹, atteignant un nouveau sommet historique, tout en maintenant un taux d'occupation de 100 % à travers le portefeuille », a déclaré Kevin Henley, président et chef de la direction. « Ces résultats découlent directement de la stratégie de recyclage de capital que nous avons mise en œuvre au cours des deux dernières années et de la solidité continue de notre créneau dans le commerce de détail de nécessité. Avec un ratio de distribution conservateur de 52 % et des liquidités en place, nous sommes bien positionnés pour saisir les occasions d'acquisition à mesure qu'elles se présentent et pour continuer à générer une croissance durable pour nos porteurs de parts. »

RÉSULTATS DU T4 2025

Canadien Net a rapporté des fonds provenant de l'exploitation¹ (« FPE ») de 3,5 millions de dollars, soit 0,169 \$ par part, une augmentation de 7 % comparé à 3,3 millions de dollars, soit 0,158 \$ par part pour le trimestre terminé le 31 décembre 2024 (« T4 2024 »). Les FPE normalisés¹ (« FPE normalisés ») étaient de 3,5 millions de dollars, soit 0,170 \$ par part, une augmentation de 8 % comparé à 3,3 millions de dollars, soit 0,158 par part, pour le même trimestre 2024.

Les revenus de location étaient de 7,3 millions de dollars au T4 2025, soit une augmentation de 8,0 % par rapport au T4 2024. Le résultat net d'exploitation¹ (« RNE ») au T4 2025 s'élevait à 5,2 millions de dollars, soit une augmentation de 8,8 % par rapport au T4 2024, reflétant principalement une augmentation des revenus locatifs due aux acquisitions de propriétés. Les revenus de location et le RNE étaient aussi plus bas en T4 2024 en raison des ventes de propriétés.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 5,0 millions de dollars au T4 2025, comparé à un résultat net de 1,8 millions de dollars au T4 2024.

RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE DOUZE MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2025

Canadien Net a rapporté des FPE¹ de 13,7 millions de dollars, soit 0,663 \$ par part, une augmentation de 10 % comparé à 12,4 millions de dollars, soit 0,601 \$ par part pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2024. Les FPE normalisés¹ étaient de 13,7 millions de dollars, soit 0,664 \$ par part, une augmentation de 9 % comparé à 12,6 millions de dollars, soit 0,611 \$ par part, pour la même période en 2024.

Les revenus de location étaient de 28,0 millions de dollars pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, une augmentation de 7,1 % par rapport à la même période en 2024. Le RNE¹ pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025 s'élevait à 20,2 millions de dollars, soit une augmentation de 6,9 % 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 16,7 millions de dollars pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, comparé à un résultat net de 7,1 millions de dollars pour la même période en 2024.

¹ Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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 FPE normalisés¹ 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 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 annuelle, lesquelles seront payables les 30 avril, 29 mai et 30 juin 2026 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 avril, 15 mai et 15 juin 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 31 décembre 2025 et 2024. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés audités pour les périodes terminées les 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois			
	2025	2024	Δ	%
Situation financière				
Revenus de location	27 980 353	26 123 869	1 856 484	7%
Résultat net et résultat étendu	16 673 093	7 103 541	9 569 552	135%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	20 226 478	18 917 202	1 309 276	7%
FPE ⁽¹⁾	13 650 863	12 355 243	1 295 620	10%
FPE normalisés ⁽¹⁾	13 675 863	12 563 157	1 112 706	9%
FPEA ⁽¹⁾	13 010 163	11 593 473	1 416 690	12%
BAIIA ⁽¹⁾	24 223 252	13 939 769	10 283 483	74%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	19 804 227	18 519 338	1 284 889	7%
Immeubles de placement	291 526 251	275 478 504	16 047 747	6%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	343 446 086	325 032 772	18 413 314	6%
Total de l'actif	318 719 481	301 321 985	17 397 496	6%
Emprunts hypothécaires	145 616 797	132 194 629	13 422 168	10%
Portion à court terme des emprunts hypothécaires	14 969 056	16 179 507	(1210 451)	(7%)
Facilités de crédit	9 310 000	13 240 000	(3 930 000)	(30%)
Total des débetures convertibles	3 825 584	5 898 927	(2 073 343)	(35%)
Total des capitaux propres	139 166 648	129 440 950	9 725 698	8%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 589 921	20 553 943	35 978	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.663	0.601	0.062	10%
FPE normalisés ⁽¹⁾	0.664	0.611	0.053	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.632	0.564	0.068	12%
Distributions	0.348	0.345	0.003	1%

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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 31 décembre 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

Au 31 décembre	2025	2024	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	291 526 251	275 478 504	6%
Détention en coentreprises⁽¹⁾			
Immeubles productifs	50 595 388	47 909 829	6%
Immeubles en cours d'aménagement	1 324 447	1 644 439	(19%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	343 446 086	325 032 772	6%

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

(2) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Revenus de location	7 329 167	6 786 773	542 394	27 980 353	26 123 869	1 856 484
Coûts d'exploitation	(2 158 004)	(2 035 883)	(122 121)	(7 753 875)	(7 206 667)	(547 208)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	5 171 163	4 750 890	420 273	20 226 478	18 917 202	1 309 276
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	2 340 088	284 362	2 055 726	3 128 491	1 862 241	1 266 250
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	175 767	(1 342 261)	1 518 028	3 044 899	(4 755 298)	7 800 197
Rémunération à base de parts	(239 896)	(53 920)	(185 976)	(1 060 444)	(769 457)	(290 987)
Charges administratives	(266 669)	(285 448)	18 779	(1 065 289)	(1 245 935)	180 646
Charges financières	(1 861 883)	(1 662 745)	(199 138)	(7 264 691)	(7 002 536)	(262 155)
Impôts sur le résultat	(336 351)	97 324	(433 675)	(336 351)	97 324	(433 675)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 982 219	1 788 202	3 194 017	16 673 093	7 103 541	9 569 552
FPE ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	7%	13 650 863	12 355 243	11%
FPE par part ⁽¹⁾	0.169	0.158	7%	0.663	0.601	10%
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 507 793	3 252 599	8%	13 675 863	12 563 157	9%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.170	0.158	8%	0.664	0.611	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 589 921	20 553 943	35 978

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable						
aux porteurs de parts	4 982 219	1 788 202	3 194 017	16 673 093	7 103 541	9 569 552
Δ de la valeur des immeubles	(175 767)	1 342 261	(1 518 028)	(3 044 899)	4 755 298	(7 800 197)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(1 916 155)	180 446	(2 096 601)	(1 389 959)	(145 151)	(1 244 808)
Rémunération fondée sur des parts	239 896	53 920	185 976	1 060 444	769 457	290 987
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	16 249	(12 278)	28 527	15 833	(30 578)	46 411
Impôts	336 351	(99 952)	436 303	336 351	(97 324)	433 675
FPE ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	7%	13 650 863	12 355 243	11%
Charges liées à la taxe de vente	-	-	-	-	117 150	(117 150)
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	25 000	-	25 000	25 000	90 764	(65 764)
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 507 793	3 252 599	8%	13 675 863	12 563 157	9%
FPE par part ⁽¹⁾	0.169	0.158	7%	0.663	0.601	10%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.170	0.158	8%	0.664	0.611	9%
Distributions	1 802 545	1 773 436	29 109	7 155 152	7 091 138	64 014
Distributions par part	0.088	0.086	2%	0.348	0.345	1%
FPE par part ⁽¹⁾ - après distributions	0.081	0.072	13%	0.315	0.256	23%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾ - après distributions	0.082	0.072	14%	0.316	0.266	19%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	52%	54%	(2%)	52%	57%	(5%)
Distribution en % des FPE normalisés ⁽¹⁾	52%	54%	(2%)	52%	56%	(4%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 589 921	20 553 943	35 978

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	230 194	13 650 863	12 355 243	1 295 620
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽²⁾	(34 298)	(35 414)	1 116	(159 143)	(123 278)	(35 865)
Investissement de maintien dans les immeubles de placement	(194 601)	(282 562)	87 961	(481 557)	(638 492)	156 935
FPEA ⁽¹⁾	3 253 894	2 934 623	11%	13 010 163	11 593 473	12%
FPEA par part	0.158	0.143	11%	0.632	0.564	12%
Distributions par part	0.088	0.086	2%	0.348	0.345	1%
FPEA par part - après distributions	0.070	0.057	23%	0.284	0.219	30%
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	56%	60%	(4%)	55%	61%	(6%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 589 921	20 553 943	35 978

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable						
aux porteurs de parts	4 982 219	1 788 202	3 194 017	16 673 093	7 103 541	9 569 552
Charges d'intérêts nettes	1 817 368	1 671 806	145 562	7 213 808	6 933 552	280 256
Impôts sur le résultat	336,351	(99 952)	436 303	336,351	(97 324)	433 675
BAIIA ⁽¹⁾	7 135 938	3 360 056	3 775 882	24 223 252	13 939 769	10 283 483
Δ de la valeur des immeubles	(175 767)	1 342 261	(1 518 028)	(3 044 899)	4 755 298	(7 800 197)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(1 916 155)	180 446	(2 096 601)	(1 389 959)	(145 151)	(1 244 808)
Δ de la valeur des débentures convertibles	16,249	(12 278)	28 527	15 833	(30 578)	46 411
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	5 060 265	4 870 485	4%	19 804 227	18 519 338	7%
Charge d'intérêts	1 888 086	1 753 732	134 354	7 522 094	7 322 675	199 419
Remboursement du capital	1 331 813	1 157 941	173 872	5 073 704	4 664 354	409 350
Obligations au titre du service de la dette	3 219 899	2 911 673	11%	12 595 798	11 987 029	5%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.7x	2.8x	(0.1x)	2.6x	2.5x	0.1x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	1.6x	1.5x	0.1x

(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait 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 18 mars 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/ghazdj6>

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 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.