FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

Canadian Net Real Estate Investment Trust
Fonds de placement immobilier Canadien Net

106 avenue Gun
Pointe Claire, Qc, H9R 3X3
(450) 536-5328
www.cnetreit.com

FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE 2026

- LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T1 2027 -

Montréal (Québec), le 17 novembre 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 30 septembre 2026 (« T3 2026 ») et des distributions pour les mois de janvier, février et mars 2027 (« T1 2027 »).

« Nous avons généré des FPE par part[1] de 0,172 $ au troisième trimestre, une augmentation de 5 % par rapport au troisième trimestre de 2025, portant les FPE par part[1] depuis le début de l'exercice à 0,508 $, en hausse de 3 % par rapport à la même période l'an dernier », a déclaré Kevin Henley, président et chef de la direction. « Nos résultats reflètent la contribution d'un premier trimestre complet de notre acquisition de la propriété louée à Bureau en Gros à Rivière-du-Loup, ainsi que la croissance interne continue des loyers du portefeuille. Le taux d'occupation demeure à 100 % et notre ratio de distribution prudent de 52 % continue d'offrir un solide coussin à notre distribution. Pour la suite, nous demeurons concentrés sur la libération de capital et son déploiement dans des opportunités profitables dans le secteur des biens essentiels. »

RÉSULTATS DU T3 2026

Canadien Net a rapporté des fonds provenant de l'exploitation[1] (« FPE ») de 3,54 millions de dollars, soit 0,172 $ par part, une augmentation de 5 % comparativement à 3,38 millions de dollars, soit 0,164 $ par part pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025 (« T3 2025 »).

Les revenus de location étaient de 7,14 millions de dollars au T3 2026, soit une augmentation de 3,3 % par rapport au T3 2025. Le résultat net d'exploitation[1] (« RNE ») au T3 2026 s'élevait à 5,15 millions de dollars, soit une augmentation de 1,9 % par rapport au T3 2025, reflétant principalement une augmentation des revenus locatifs due aux acquisitions de propriétés et à l'augmentation des revenus locatifs provenant des immeubles existants.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 9,4 millions de dollars au T3 2026, comparé à un résultat net de 2,9 millions de dollars au T3 2025.

RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2026

Canadien Net a rapporté des FPE[1] de 10,48 millions de dollars, soit 0,508 $ par part, une augmentation de 3 % comparativement à 10,17 millions de dollars, soit 0,494 $ par part pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025.

Les revenus de location étaient de 21,19 millions de dollars pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, soit une augmentation de 2,6 % par rapport à la même période en 2025. Le RNE[1] pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026 s'élevait à 15,27 millions de dollars, soit une augmentation de 1,4 % par rapport à la même période en 2025, reflétant principalement une augmentation des revenus locatifs due aux acquisitions de propriétés et l'augmentation des revenus locatifs provenant des immeubles existants.

Le Fonds a généré un résultat net attribuable aux porteurs de parts de 15,3 millions de dollars pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, comparé à un résultat net de 11,7 millions de dollars pour la même période en 2025.

L'augmentation des FPE[1] est principalement attribuable aux acquisitions immobilières et aux hausses de loyer de certaines propriétés existantes, ainsi qu'à la diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit et les débentures convertibles. L'augmentation des FPE a été partiellement compensée par la hausse des charges d'intérêts sur les renouvellements hypothécaires. L'augmentation des RNE[1] reflète principalement l'augmentation des revenus locatifs

[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 »

liés aux nouvelles acquisitions et de l'augmentation des revenus des immeubles existants. Finalement, la variation du résultat net attribuable aux porteurs de parts provient principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

DISTRIBUTIONS

Canadien Net annonce des distributions mensuelles en espèces de 0,03 $ par part, soit 0,36 $ par part sur une base annuelle, lesquelles seront payables les 29 janvier, 26 février et 31 mars 2027 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 janvier, 12 février et 15 mars 2027, 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 2026 et 2025. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour les périodes terminées les 30 septembre 2026 et 30 septembre 2025.

RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

	9 mois			
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**%**
Situation financière				
Revenus de location	21 190 003	20 651 186	538 817	3%
Résultat net et résultat étendu	15 293 317	11 690 874	3 602 443	31%
Résultat net d'exploitation[1]	15 265 492	15 055 315	210 177	1%
FPE [1]	10 479 913	10 168 070	311 843	3%
FPE normalisés [1]	10 479 913	10 168 070	311 843	3%
FPEA [1]	9 798 938	9 756 269	42 669	-
BAIIA [1]	20 537 760	17 087 314	3 450 446	20%
BAIIA ajusté [1]	14 665 438	14 743 962	(78 524)	(1%)
Immeubles de placement	302 340 061	291 142 734	11 197 327	4%
Immeubles de placement ajustés[1]	354 836 823	341 092 506	13 744 317	4%
Total de l'actif	331 089 647	316 821 303	14 268 344	5%
Emprunts hypothécaires	138 376 710	144 430 085	(6 053 375)	(4%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires	21 510 621	12 706 069	8 804 552	69%
Facilités de crédit	11 325 000	12 840 000	(1 515 000)	(12%)
Total des débentures convertibles	3 916 860	5 984 565	(2 067 705)	(35%)
Total des capitaux propres	149 179 887	135 986 974	13 192 913	10%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 619 313	20 587 320	31 993	-
Par part				
FPE[1]	0.508	0.494	0.014	3%
FPE normalisés [1]	0.508	0.494	0.014	3%
FPEA [1]	0.475	0.474	0.001	-
Distributions	0.265	0.260	0.005	2%

(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 le 30 septembre 2026, 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 30 septembre	2026	2025	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	302 340 061	291 142 734	4%
Détention en coentreprises[1]			
Immeubles productifs	48 752 212	48 641 089	-
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 370 375	-	NA
Immeubles en cours d'aménagement	1 374 175	1 308 683	5%
Immeubles de placement ajustés[2]	**354 836 823**	**341 092 506**	4%

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
Revenus de location	7 144 182	6 916 249	227 933	21 190 003	20 651 186	538 817
Coûts d'exploitation	(1 998 316)	(1 866 827)	(131 489)	(5 924 511)	(5 595 871)	(328 640)
Résultat net d'exploitation[1]	5 145 866	5 049 422	96 444	15 265 492	15 055 315	210 177
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	653 650	453 043	200 607	1 789 257	788 403	1 000 854
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 842 810	(308 554)	6 151 364	5 587 291	2 869 132	2 718 159
Rémunération à base de parts	(201 312)	(243 147)	41 835	(1 058 918)	(820 548)	(238 370)
Charges administratives	(284 183)	(257 339)	(26 844)	(888 488)	(798 620)	(89 868)
Charges financières	(1 800 600)	(1 834 618)	34 018	(5 401 317)	(5 402 808)	1 491
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	2 858 807	6 497 424	15 293 317	11 690 874	3 602 443
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	5%	10 479 913	10 168 070	3%
FPE par part[1]	0.172	0.164	5%	0.508	0.494	3%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 627 675	20 597 637	30 038	20 619 313	20 587 320	31 993

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	2 858 807	6 497 424	15 293 317	11 690 874	3 602 443
Δ de la valeur des immeubles	(5 842 810)	308 554	(6 151 364)	(5 587 291)	(2 869 132)	(2 718 159)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(187 565)	(32 637)	(154 928)	(427 931)	526 196	(954 127)
Rémunération fondée sur des parts	201 312	243 147	(41 835)	1 058 918	820 548	238 370
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	10 842	-	10 842	142 900	(416)	143 316
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	5%	10 479 913	10 168 070	3%
FPE par part[1]	0.172	0.164	5%	0.508	0.494	3%
Distributions	1 856 194	1 802 544	53 650	5 463 911	5 352 607	111 304
Distributions par part	0.090	0.088	2%	0.265	0.260	2%
FPE par part[1] - après distributions	0.082	0.076	8%	0.243	0.234	4%
Distribution en % des FPE[1]	52%	54%	(2%)	52%	53%	(1%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 627 675	20 597 637	30 038	20 619 313	20 587 320	31 993

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	160 139	10 479 913	10 168 070	311 843
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire[2]	(33 836)	(40 653)	6 817	(108 798)	(124 845)	16 047
Investissement de maintien dans les immeubles de placement	(353 161)	(110 277)	(242 884)	(572 177)	(286 956)	(285 221)
FPEA[1]	3 151 013	3 226 941	(2%)	9 798 938	9 756 269	-
FPEA par part	0.153	0.157	(3%)	0.475	0.474	-
Distributions par part	0.090	0.088	2%	0.265	0.260	2%
FPEA par part - après distributions	0.063	0.069	(9%)	0.210	0.214	(2%)
Distributions en % des FPEA[1]	59%	56%	3%	56%	55%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 627 675	20 597 637	30 038	20 619 313	20 587 320	31 993

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	2 858 807	6 497 424	15 293 317	11 690 874	3 602 443
Charges d'intérêts nettes	1 786 154	1 832 177	(46 023)	5 244 443	5 396 440	(151 997)
BAIIA[1]	11 142 385	4 690 984	6 451 401	20 537 760	17 087 314	3 450 446
Δ de la valeur des immeubles	(5 842 810)	308 554	(6 151 364)	(5 587 291)	(2 869 132)	(2 718 159)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(187 565)	(32 637)	(154 928)	(427 931)	526 196	(954 127)
Δ de la valeur des débentures convertibles	10 842	-	10 842	142 900	(416)	143 316
BAIIA ajusté[1]	5 122 852	4 966 901	3%	14 665 438	14 743 962	(1%)
Charge d'intérêts	1 848 031	1 900 199	(52 168)	5 464 312	5 634 008	(169 696)
Remboursement du capital	1 321 935	1 277 812	44 123	3 898 522	3 741 891	156 631
Obligations au titre du service de la dette	3 169 966	3 178 011	-	9 362 834	9 375 899	-
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté[1]	2.8x	2.6x	0.2x	2.7x	2.6x	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) 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 novembre 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/2gacqz33

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 2026 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.