

## FPI CANADIEN NET ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE 2024 - LE FPI ANNONCE AUSSI SES DISTRIBUTIONS POUR LE T4 2024 -

**Montréal (Québec), le 20 août 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 30 juin 2024 (« T2 2024 »). Le Fonds a également annoncé des distributions pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2024.

« Notre FPE par part<sup>1</sup> a connu une diminution de 4% tout en parvenant à absorber l'intégralité de l'impact des hausses de taux d'intérêt », a déclaré Kevin Henley, Président et chef de la direction. « Avec la baisse des taux d'intérêt, nous bénéficions déjà de coûts réduits sur nos facilités de crédit et nos renouvellements hypothécaires. De plus, nous avons vendu cinq stations-service, une au cours du deuxième trimestre et quatre après le trimestre dans le cadre de notre stratégie visant à optimiser notre portefeuille et à réallouer le capital vers des opportunités plus rentables. Avec le capital provenant des dispositions, la baisse des taux et les opportunités dans notre niche hautement fragmentée, le Fonds est bien positionné pour reprendre sa croissance. »

### RÉSULTATS DU T2 2024

Canadien Net a rapporté que les fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup> (« FPE ») ont reculé à 3,2 millions de dollars, soit 0,154 \$ par part, comparé à 3,3 millions de dollars, soit 0,161 \$ par part pour le trimestre terminé le 30 juin 2023 (« T2 2023 »).

Les revenus de location étaient de 6,6 millions de dollars au T2 2024, soit une augmentation de 1,7 % par rapport au T2 2023. Le résultat net d'exploitation<sup>1</sup> (« RNE ») au T2 2024 s'élevait à 4,8 millions de dollars, soit un recul de 1,4 % par rapport au T2 2023, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre compensée par les ventes de propriétés en 2023 et 2024.

Le Fonds a généré une perte nette attribuable aux porteurs de parts de 8,9 millions de dollars au T2 2024, comparé à un résultat net de 6,0 millions de dollars au T2 2023.

### RÉSULTATS POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2024

Canadien Net a rapporté que les FPE<sup>1</sup> ont reculé à 6,3 millions de dollars, soit 0,306 \$ par part, comparé à 6,5 millions de dollars, soit 0,318 \$ par part pour la période de six mois terminée le 30 juin 2023.

Les revenus de location étaient de 13,1 millions de dollars pour la période de six mois terminée le 30 juin 2024, soit une augmentation de 1,8 % par rapport à la période de six mois terminée le 30 juin 2023. Le RNE<sup>1</sup> pour la période de six mois terminée le 30 juin 2024 s'élevait à 9,6 millions de dollars, soit un recul de 1,1 % par rapport à la même période en 2023, reflétant principalement l'augmentation des revenus locatifs d'une période sur l'autre compensée par les ventes de propriétés en 2023 et 2024.

Le Fonds a généré une perte nette attribuable aux porteurs de parts de 7,7 millions de dollars pour la période de six mois terminée le 30 juin 2024, comparé à un résultat net de 10,8 millions de dollars pour la même période en 2023.

La diminution des FPE<sup>1</sup> 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 RNE<sup>1</sup> provient principalement des trois immeubles qui ont été vendu en 2023 et 2024. Finalement, la variation du résultat net par part provient principalement du changement de la juste valeur des propriétés.

<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 »

## 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 octobre, 29 novembre et 31 décembre 2024 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 15 septembre, 15 novembre et 13 décembre 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 30 juin 2024 et 2023. Ils devraient être lus conjointement avec le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 juin 2024 ainsi que le rapport de gestion et les états financiers consolidés pour la période terminée le 30 juin 2024 et le 30 juin 2023.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

| Périodes terminées les 30 juin   | 6 mois      |             | Δ            | %      |
|--|-------------|-------------|--------------|--------|
|  | 2024        | 2023        |              |        |
| <b>Situation financière</b>  |             |             |              |        |
| Revenus de location  | 13 133 535  | 12 902 683  | 230 852      | 2%     |
| Résultat net (perte nette) et résultat étendu                                    | (7 655 470) | 10 840 881  | (18 496 351) | (171%) |
| Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>                                       | 9 613 679   | 9 721 362   | (107 683)    | (1%)   |
| FPE <sup>(1)</sup>   | 6 293 681   | 6 542 618   | (248 937)    | (4%)   |
| FPEA <sup>(1)</sup>  | 5 932 783   | 5 829 421   | 103 362      | 2%     |
| BAIIA <sup>(1)</sup>   | (4050 096)  | 14 407 325  | (18 457 421) | n/a    |
| BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>  | 9 494 836   | 9 774 575   | (279 739)    | (3%)   |
| Immeubles de placement   | 258 289 479 | 280 075 876 | (21786 397)  | (8%)   |
| Immeubles de placement ajustés <sup>(1)</sup>                                    | 316 875 874 | 331 912 328 | (15 036 454) | (5%)   |
| Total de l'actif   | 293 750 859 | 307 898 262 | (14 147 403) | (5%)   |
| Emprunts hypothécaires   | 128 394 304 | 132 966 915 | (4 572 611)  | (3%)   |
| Dettes à long terme  | -           | 30 000      | (30 000)     | (100%) |
| Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme     | 15 878 598  | 16 941 802  | (1 063 204)  | (6%)   |
| Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente | 3 673 379   | 2 779 760   | 893 619      | 32%    |
| Facilités de crédit  | 17 725 000  | 16 385 362  | 1 339 638    | 8%     |
| Total des débetures convertibles   | 5 789 159   | 8 752 985   | (2 963 826)  | (34%)  |
| Total des capitaux propres   | 118 446 204 | 125 774 305 | (7 328 101)  | (6%)   |
| Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base                                | 20 546 748  | 20 603 235  | (56 487)     | -      |
| <b>Par part</b>  |             |             |              |        |
| FPE <sup>(1)</sup>   | 0.306       | 0.318       | (0.011)      | (4%)   |
| FPEA <sup>(1)</sup>  | 0.289       | 0.283       | 0.006        | 2%     |
| 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 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 le 30 juin 2024, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR+ à l'adresse [www.sedarplus.com](http://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 30 juin                                  | 2024               | 2023               | Δ           |
|---|--------------------|--------------------|-------------|
| <b>Immeubles de placement</b>                       |                    |                    |             |
| Immeubles productifs                                | 258 260 480        | 280 075 876        | (8%)        |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente   | 10 900 842         | 4 825 309          | 126%        |
| <b>Détention en partenariat<sup>(1)</sup></b>       |                    |                    |             |
| Immeubles productifs                                | 45 587 872         | 45 025 157         | 1%          |
| Immeubles en cours d'aménagement                    | 2 126 680          | 1 985 986          | 7%          |
| <b>Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup></b> | <b>316 875 874</b> | <b>331 912 328</b> | <b>(5%)</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 juin  | 3 mois       |             |              | 6 mois       |             |              |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|   | 2024         | 2023        | Δ            | 2024         | 2023        | Δ            |
| Revenus de location   | 6 593 938    | 6 486 300   | 107 638      | 13 133 535   | 12 902 683  | 230 852      |
| Coûts d'exploitation  | (1 798 446)  | (1 620 882) | (177 564)    | (3 519 856)  | (3 181 321) | (338 535)    |
| Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>  | 4 795 492    | 4 865 418   | (69 926)     | 9 613 679    | 9 721 362   | (107 683)    |
| Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises | (501 516)    | 387 299     | (888 815)    | (288 579)    | 1 397 691   | (1 686 270)  |
| Variation de la valeur des immeubles de placement                                       | (11 029 390) | 2 859 847   | (13 889 237) | (12 458 999) | 3 981 665   | (16 440 664) |
| Rémunération à base de parts  | (157 788)    | (112 567)   | (45 221)     | (402 965)    | (330 048)   | (72 917)     |
| Charges administratives   | (264 943)    | (256 101)   | (8 842)      | (535 640)    | (528 823)   | (6 817)      |
| Charges financières   | (1 758 431)  | (1 732 975) | (25 456)     | (3 582 966)  | (3 400 966) | (182 000)    |
| Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts                            | (8 916 576)  | 6 010 921   | (14 927 497) | (7 655 470)  | 10 840 881  | (18 496 351) |
| FPE <sup>(1)</sup>  | 3 166 760    | 3 309 843   | (4%)         | 6 293 681    | 6 542 618   | (4%)         |
| FPE par part  | 0.154        | 0.161       | (4%)         | 0.306        | 0.318       | (4%)         |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base                                  | 20 561 060   | 20 603 734  | (42 674)     | 20 546 748   | 20 603 235  | (56 487)     |

(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      |             |              |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|   | 2024        | 2023        | Δ            | 2024        | 2024        | Δ            |
| Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts      | (8 916 576) | 6 010 921   | (14 927 497) | (7 655 470) | 10 840 881  | (18 496 351) |
| Δ de la valeur des immeubles                                      | 11 029 390  | (2 859 847) | 13 889 237   | 12 458 999  | (3 981 665) | 16 440 664   |
| Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises | 913 157     | 72 969      | 840 188      | 1 110 687   | (482 205)   | 1 592 892    |
| Rémunération fondée sur des parts                                 | 157 788     | 112 567     | 45 221       | 402 965     | 330 048     | 72 917       |
| Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés           | (18 253)    | (31 206)    | 12 953       | (24 754)    | (168 880)   | 144 126      |
| Impôts  | 1 254       | 4 439       | (3 185)      | 1 254       | 4 439       | (3 185)      |
| FPE <sup>(1)</sup>  | 3 166 760   | 3 309 843   | (4%)         | 6 293 681   | 6 542 618   | (4%)         |
| FPE par part  | 0.154       | 0.161       | (4%)         | 0.306       | 0.318       | (4%)         |
| Distributions   | 1 773 636   | 1 776 722   | (3 086)      | 3 544 265   | 3 553 753   | (9 488)      |
| Distributions par part  | 0.086       | 0.086       | -            | 0.173       | 0.173       | -            |
| FPE par part - après distributions                                | 0.068       | 0.074       | (9%)         | 0.134       | 0.145       | (8%)         |
| Distribution en % des FPE <sup>(1)</sup>                          | 56%         | 54%         | 2%           | 56%         | 54%         | 2%           |
| Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base                 | 20 561 060  | 20 603 734  | (42 674)     | 20 546 748  | 20 603 235  | (56 487)     |

(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     |            |           |
|--|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|
|  | 2024       | 2023       | Δ         | 2024       | 2023       | Δ         |
| FPE de base <sup>(1)</sup>   | 3 166 760  | 3 309 843  | (143 083) | 6 293 681  | 6 542 618  | (248 937) |
| Ajustement des loyers selon le mode linéaire <sup>(2)</sup>              | (59 977)   | (109 943)  | 49 966    | (96 560)   | (209 937)  | 113 377   |
| Investissement de maintien sur les immeubles de placement <sup>(3)</sup> | (256 021)  | (488 297)  | 232 276   | (264 338)  | (503 260)  | 238 922   |
| FPEA <sup>(1)</sup>  | 2 850 762  | 2 711 603  | 5%        | 5 932 783  | 5 829 421  | 2%        |
| FPEA par part  | 0.139      | 0.132      | 5%        | 0.289      | 0.283      | 2%        |
| Distributions par part   | 0.086      | 0.086      | -         | 0.173      | 0.173      | -         |
| FPEA par part - après distributions                                      | 0.052      | 0.045      | 16%       | 0.116      | 0.110      | 5%        |
| Distributions en % des FPEA <sup>(1)</sup>                               | 62%        | 66%        | (4%)      | 60%        | 61%        | (1%)      |
| Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base                        | 20 561 060 | 20 603 734 | (42 674)  | 20 546 748 | 20 603 235 | (56 487)  |

(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

(3) L'investissement de maintien sur les immeubles de placement en 2024 comprennent une charge de 118 890 \$ (2023 : 489 000 \$) qui générera des revenus supplémentaires pour le Fonds.

### Rapprochement du résultat net au BAIIA

| Périodes terminées 30 juin  | 3 mois      |             |              | 6 mois      |             |              |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|   | 2024        | 2023        | Δ            | 2024        | 2023        | Δ            |
| Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts                          | (8 916 576) | 6 010 921   | (14 927 497) | (7 655 470) | 10 840 881  | (18 496 351) |
| Charges financières   | 1 775 105   | 1 759 544   | 15 561       | 3 604 120   | 3 562 005   | 42 115       |
| Impôts exigibles  | 1 254       | 4 439       | (3 185)      | 1,254       | 4,439       | (3,185)      |
| BAIIA   | (7 140 217) | 7 774 904   | (14 915 121) | (4 050 096) | 14 407 325  | (18 457 421) |
| Δ de la valeur des immeubles  | 11 029 390  | (2 859 847) | 13 889 237   | 12 458 999  | (3 981 665) | 16 440 664   |
| Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises                     | 913 157     | 72 969      | 840 188      | 1 110 687   | (482 205)   | 1 592 892    |
| Δ de la valeur des débetures convertibles   | (18 253)    | (31 206)    | 12 953       | (24 754)    | (168 880)   | 144 126      |
| BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>   | 4 784 077   | 4 956 820   | (3%)         | 9 494 836   | 9 774 575   | (3%)         |
| Charge d'intérêts   | 1 903 883   | 1 890 945   | 12 938       | 3 825 547   | 3 778 818   | 46 729       |
| Remboursement du capital  | 1 164 286   | 1 163 742   | 544          | 2 284 330   | 2 320 486   | (36 156)     |
| Obligations au titre du service de la dette   | 3 068 169   | 3 054 687   | 13 482       | 6 109 877   | 6 099 304   | 10 573       |
| Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>           | 2.5x        | 2.6x        | (0.1x)       | 2.5x        | 2.6x        | (0.1x)       |
| Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté <sup>(1)</sup> | 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 21 août 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/67tchqg>

**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 30 juin 2024 et le rapport de gestion de Canadien Net peuvent être obtenus sur SEDAR+ à [www.sedarplus.com](http://www.sedarplus.com)

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