

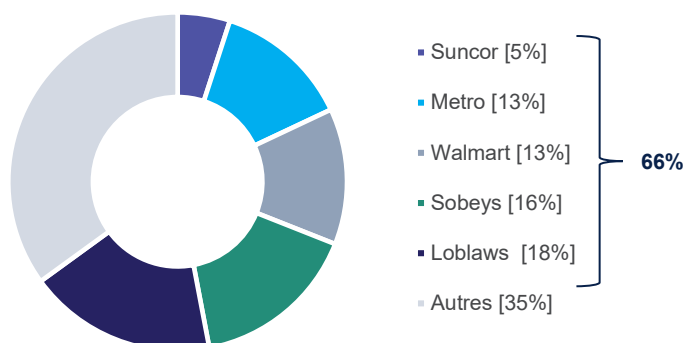
97 Propriétés	291M \$ Immeubles de placement	340M \$ Immeubles de placement ajustés ¹	\$ 0,35 Dist. annuelle	52 % Dist./FPE ¹
-------------------------	--	---	----------------------------------	---------------------------------------

PROFIL DU FONDS

Fonds de placement immobilier Canadien Net est une fiducie à capital variable qui a pour mission d'acquérir et de détenir des sites immobiliers commerciaux de première qualité, loués à des locataires d'envergure en vertu de baux à long terme, triple nets et dont la gestion est entièrement faite par le locataire.

- Canadien Net détient des participations dans 97 propriétés dans l'est du Canada;
- Taux d'occupation de 100 %;
- Locataires composés de (1) commerces de détail essentiel, (2) chaînes nationales de dépanneurs, (3) restauration rapide (4) autres;
- ~17 % du Fonds est détenu par des initiés.

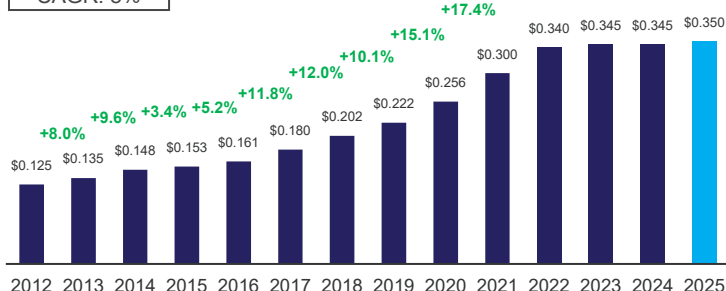
TOP 5 LOCATAIRES (base sur le RNE⁽¹⁾) – 6 mois 2025



FAITS SAILLANTS PAR PART

Distribution par part

CAGR: 8%



FPE normalisés par part⁽¹⁾

CAGR: 14%



MODÈLE D'AFFAIRES

1. BAUX TRIPLE NETS ET SANS GESTION

Triple net

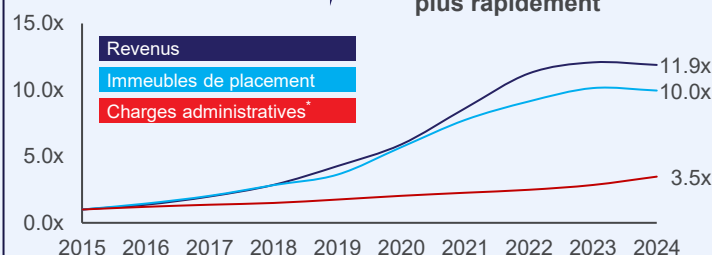
Les coûts variables (assurances, taxes, entretien, etc.) sont assumés par le locataire

- Flux de trésorerie plus stable et prévisible pour Canadien Net

Sans gestion

Les locataires sont responsables de la gestion de l'immeuble (entretien, réparations mineures, etc.)

- Les acquisitions n'augmentent pas les coûts administratifs
- Les revenus sont convertis en distributions plus rapidement



*Ne prend pas en compte la rémunération à base de part

2. TYPE DE PROPRIÉTÉ

- Louée à des locataires nationaux avec cote de crédit
- Localisation choisie par le locataire en fonction des revenus potentiels (accès, bonne visibilité & trafic important) contrairement aux coûts potentiels dans d'autres segments (réduire les dépenses, localisation non liée au succès de l'entreprise)
- Plus grande probabilité de renouvellement
- Moins d'amélioration locatives à donner au locataire car la localisation est cruciale à l'entreprise; flux de trésorerie plus stable pour Canadien Net

3. STRATÉGIE D'ACQUISITION

- Les propriétés sont acquises de différentes sources ainsi que de détaillants majeurs sous forme de vente et cession-bail (sale and leaseback)
- Canadien Net investi dans certains développements
- La transaction typique est trop importante pour les investisseurs individuels mais trop peu pour les plus grandes entreprises

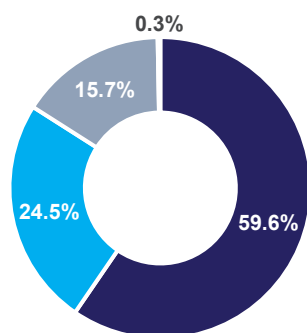
SOMMAIRE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois			
	2025	2024	Δ	%
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	-	-
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.98%	3.88%	0.10%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	56%	58%	(2%)	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débentures convertibles ⁽¹⁾	54%	55%	(1%)	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.5x	0.1x	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.6x	-	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	52%	56%	(4%)	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	54%	60%	(6%)	

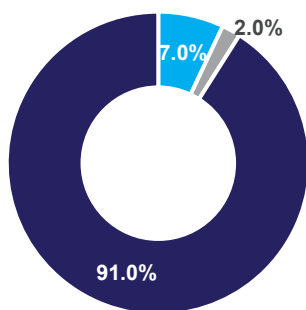
(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

SURVOL DU PORTEFEUILLE

Mixte du portefeuille*



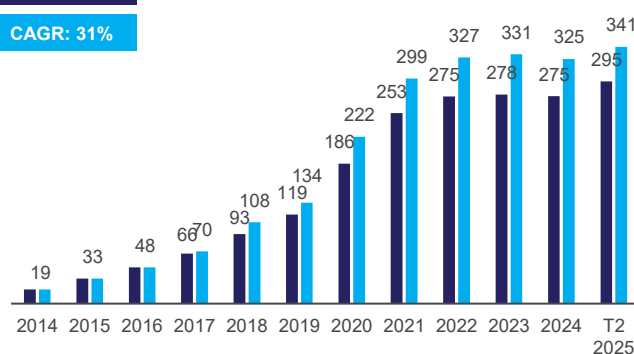
Catégorie de locataires**



CAGR: 29%

CAGR: 31%

Portefeuille (M \$)



■ Immeubles de placement ■ Imm. De placement ajustés¹

*Basé sur la superficie locative brute

** Basé sur le RNE¹ de la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025

POURQUOI INVESTIR?

Canadien Net est la seul FPI au Canada qui permet aux investisseurs d'être exposés au marché très robuste de l'immobilier commercial NNN et sans gestion

Stratégie

- Stratégie de consolidation dans une niche inexploitée dans l'est du Canada avec grand potentiel d'expansion géographique
- Modèle d'affaires économe⁽¹⁾ avec virtuellement aucune dépense en capital
- Taille des transactions sous le radar des plus grosses FPI et institutions, mais souvent supérieure à la capacité financière des investisseurs privés
- Stratégie de dette qui est créatrice de valeur pour les porteurs de parts⁽²⁾
- Participation importante des initiés (~17 % actuellement)

Immeubles

- Propriétés avec localisations exceptionnelles louées à des locataires AAA
- Revenu prévisible grâce à des augmentations de loyers prédéfinis
- Un taux d'occupation de 100 % minimise les pertes de loyer
- La durée actuelle moyenne des baux en vigueur est de 6,1 ans

Parts

- Constante augmentation des distributions depuis 2011 :
 - Distribution annuelle de 0,35 \$ à partir de juillet 2025 (payée mensuellement)
- Distributions financées par les opérations et non par de la dette

Partenaires



MESURES FINANCIÈRES NON-IFRS

Les états financiers consolidés de Canadien Net sont préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Dans le présent document, 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, BAIIA, BAIIA ajusté, 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 document présente un résumé de renseignements sélectionnés des résultats. Le présent document 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 2025**, que vous retrouverez dans le profil du Fonds de placement immobilier Canadien Net sur SEDAR+ à l'adresse 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.