

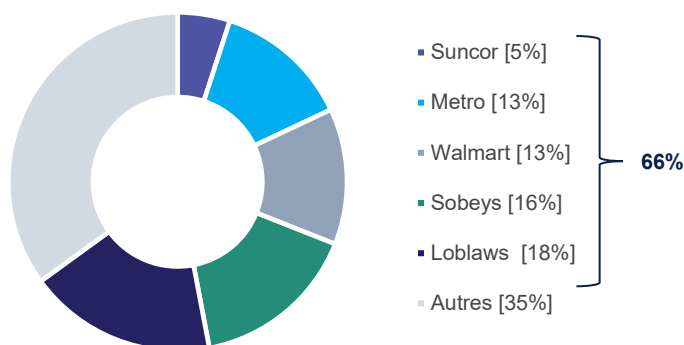
97 Propriétés	291M \$ Immeubles de placement	341M \$ Immeubles de placement ajustés ¹	\$ 0,35 Dist. annuelle	53 % Dist./FPE ¹
-------------------------	--	---	----------------------------------	---------------------------------------

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.

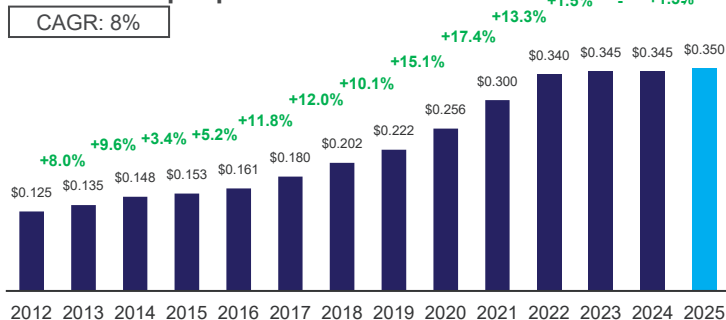
- Canadien Net détient des participations dans 97 propriétés dans l'est du Canada;
- Taux d'occupation de 100 %;
- Locataires composés de (1) commerces de détail essentiel, (2) chaînes nationales de dépanneurs, (3) restauration rapide (4) autres;
- ~16 % du Fonds est détenu par des initiés.

TOP 5 LOCATAIRES (base sur le RNE⁽¹⁾) – 9 mois 2025

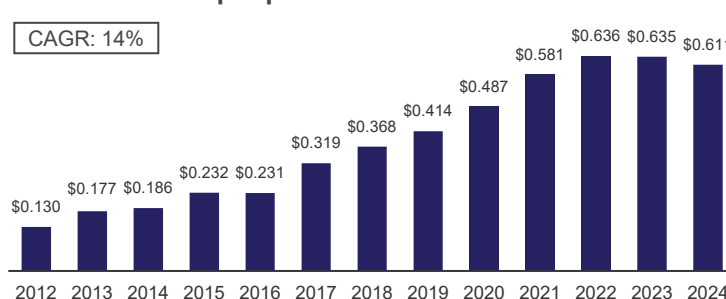


FAITS SAILLANTS PAR PART

Distribution par part



FPE normalisés par part⁽¹⁾



MODÈLE D'AFFAIRES

1. BAUX TRIPLE NETS ET SANS GESTION

Triple net

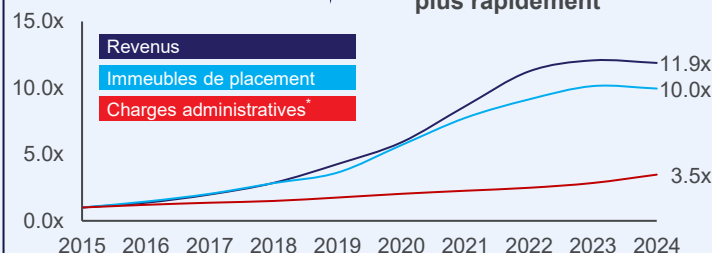
Les coûts variables (assurances, taxes, entretien, etc.) sont assumés par le locataire

- 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

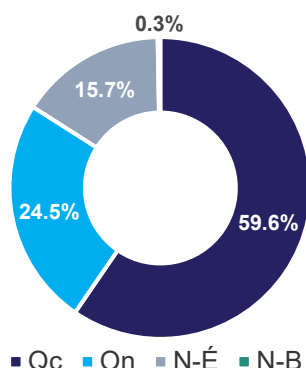
SOMMAIRE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois			
	2025	2024	Δ	%
Situation financière				
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 ⁽¹⁾	15 055 315	14 166 312	889 003	6%
FPE ⁽¹⁾	10 168 070	9 102 645	1 065 425	12%
FPE normalisés ⁽¹⁾	10 168 070	9 310 559	857 511	9%
FPEA ⁽¹⁾	9 756 269	8 658 851	1 097 418	13%
BAIIA ⁽¹⁾	17 087 314	10 670 478	6 416 836	60%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.494	0.443	0.051	12%
FPE normalisés ⁽¹⁾	0.494	0.453	0.041	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.474	0.421	0.053	13%
Distributions	0.259	0.259	-	-
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	4.02%	3.83%	0.19%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	56%	54%	2%	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débentures convertibles ⁽¹⁾	54%	53%	1%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.4x	0.2x	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.5x	0.1x	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	52%	58%	(6%)	
Distributions en % des FPE normalisés ⁽¹⁾	52%	57%	(5%)	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	55%	62%	(7%)	

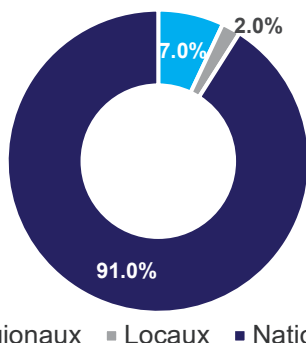
(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

SURVOL DU PORTEFEUILLE

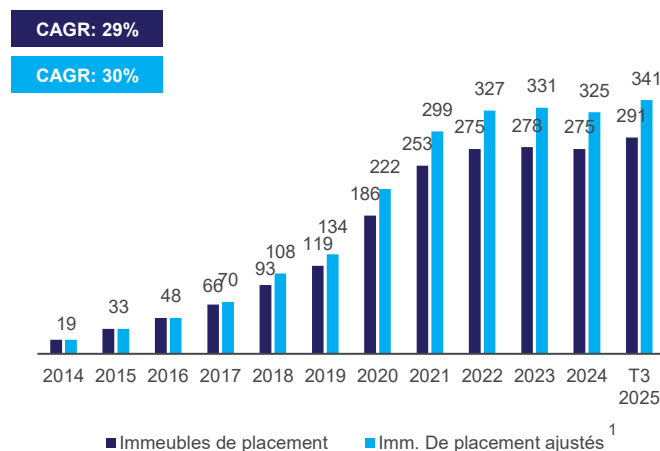
Mixte du portefeuille*



Catégorie de locataires**



Portefeuille (M \$)



*Basé sur la superficie locative brute

** Basé sur les revenus locatifs de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 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 (~16 % 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 septembre 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.