

Rapport de gestion

T2 2025

Période terminée le 30 juin 2025

Formulaire 51-102F1

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025. Il doit être lu en lien avec les états financiers intermédiaires condensés consolidés du 30 juin 2025 ainsi qu'avec les états financiers intermédiaires condensés consolidés et le rapport de gestion du 30 juin 2024. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes IFRS® de comptabilité («IFRS») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers audités consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web cnetreit.com et sur sedarplus.ca.

Daté du 19 août 2025, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers intermédiaires condensés consolidés au 30 juin 2025 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

Le comité d'audit a révisé le contenu de ce rapport de gestion et des états financiers intermédiaires condensés consolidés du Fonds et le Conseil des fiduciaires les a approuvés.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin de fournir aux investisseurs une meilleure compréhension des perspectives futures du Fonds et de les aider à prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités du Fonds qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des incertitudes et des risques inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, comme « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Canadien Net sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels le Fonds n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats réels pourraient être différents des prévisions. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 19 août 2025.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers du Fonds. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée dans les IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) 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. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac). Les FPE sont calculés en grande partie conformément aux publications de REALpac. Les FPE calculés par Canadien Net sont le résultat net (déterminé conformément aux IFRS) sans compter la rémunération à base de parts, les intérêts sur obligation locative et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des instruments financiers, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles. Toutefois, en vertu des lignes directrices de REALpac, seule la composante de réévaluation de la rémunération à base de parts devrait être rajoutée aux profits ou aux pertes afin d'obtenir les FPE. La rémunération à base de parts et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles sont exclus du résultat net, car ils sont volatils et n'ont aucune incidence sur la trésorerie et, par conséquent, offrent une mesure additionnelle plus significative du rendement d'exploitation par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Le Fonds considère les FPE comme une mesure additionnelle significative comme on l'ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée du rendement du Fonds. Ils montrent d'une manière plus fiable l'incidence sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, du revenu net d'exploitation des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Les FPE sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net aux fonds provenant de l'exploitation*).

FPE normalisés 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. Les FPE normalisés débutent avec les FPE et excluent l'impact des frais de remboursement anticipé d'hypothèque et des charges de taxe de vente.

Le Fonds considère les FPE normalisés comme une mesure supplémentaire significative, car certains éléments non récurrents, qui ne reflètent pas nécessairement de manière appropriée la performance opérationnelle du Fonds, sont ajustés.

Les FPE normalisés sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net aux fonds provenant de l'exploitation*).

FPE par part 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. Canadien Net calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE.

FPE normalisés par part 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. Canadien Net calcule les FPE normalisés par part en divisant les FPE normalisés par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE normalisés par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE normalisés.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) 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. C'est un terme utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Le Fonds calcule les FPEA essentiellement conformément aux publications de REALpac. Les FPEA sont calculés en ajustant d'abord les FPE (calculés par Canadien Net) pour tenir compte des dépenses d'investissement pour maintenir les flux locatifs et les loyers selon la méthode linéaire. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations, qui génèrent un nouvel investissement ou une nouvelle source de revenus, comme l'aménagement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la

détermination des FPEA. Les FPE peuvent également être ajustés en raison des coûts non récurrents qui ont une incidence sur les flux de trésorerie.

Le Fonds considère les FPEA comme une mesure des gains économiques récurrents utile et pertinente pour la compréhension de sa capacité à assurer le service de ses dettes, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses détenteurs.

Les FPEA sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Fonds provenant de l'exploitation ajustés*).

FPEA par part 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. Canadien Net calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. Le Fonds considère que les FPEA par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPEA.

Résultat net d'exploitation (RNE) 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. RNE est un terme d'usage courant dans le secteur et correspond aux revenus totaux moins les coûts opérationnels, comme ils apparaissent aux états consolidés du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des charges opérationnelles, comme les impôts fonciers, les services publics et les assurances). Le Fonds inclut le RNE comme une mesure non conforme aux IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global.

Le Fonds considère le RNE comme une mesure additionnelle significative du rendement opérationnel des biens immobiliers, avant les considérations de financement.

Le RNE est rapproché du revenu de location découlant des investissements, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Résultats d'exploitation*).

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) 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. Le BAIIA correspond aux bénéfices obtenus avant les charges d'intérêts nettes, les intérêts sur obligation locative et les charges fiscales, car ces éléments ne sont pas de nature opérationnelle.

Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité du Fonds à assurer le service de sa dette.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

BAIIA ajusté 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. Le BAIIA ajusté est d'abord ajusté au changement à la juste valeur des immeubles de placement, au changement à la juste valeur des immeubles de placement des coentreprises, au changement à la juste valeur des débetures convertibles et au changement à la juste valeur des bons de souscription. L'objectif est de permettre au Fonds de démontrer la manière dont il s'acquitte de ses dettes sans tenir compte des répercussions des gains et des pertes sur la juste valeur, qui sont volatiles et qui n'ont pas d'incidence sur la trésorerie, et de certains éléments non récurrents.

Le BAIIA ajusté est utilisé par le Fonds pour surveiller sa capacité à s'acquitter de sa dette et suivre les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette de Canadien Net.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

Immeubles de placement ajustés 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. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison des immeubles de placement et la quote-part des immeubles de placement aménagés et en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de partenariats.

Le Fonds conclut des partenariats par l'intermédiaire d'entités contrôlées conjointement ou de copropriétés et comptabilise sa participation selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation. Par conséquent, la

participation du Fonds dans les immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de partenariats est présentée dans les placements dans des partenariats au bilan financier plutôt que dans les immeubles de placement. Ainsi, le Fonds considère que les Immeubles de placement ajustés sont une mesure utile, car elle permet d'avoir un portrait plus juste de la valeur globale du portefeuille du Fonds.

Les Immeubles de placement ajustés sont rapprochés aux Immeubles de placement, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des immeubles de placement aux immeubles de placement ajustés*).

Revenu distribuable 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. Le Revenu distribuable se compose du FPE ajusté à l'égard des intérêts sur obligation locative, des loyers selon la méthode linéaire, des distributions découlant de partenariats, des remboursements périodiques du capital hypothécaire et du remboursement d'emprunt à long terme. Le Fonds ajuste ces éléments afin d'avoir un meilleur portrait de sa capacité de distribution et d'ajuster d'autres éléments qui ont une incidence sur la trésorerie.

Le Fonds considère que le Revenu distribuable est une mesure utile aux investisseurs, car elle est une mesure importante de la capacité de distribution du FPI.

Le Revenu distribuable est rapproché des FPE ou du Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations au résultat distribuable et distributions*).

Distribution en % des FPE 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. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage des FPE.

Distribution en % des FPEA 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. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPEA par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage des FPEA.

Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté 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. Le Fonds détermine ce ratio en divisant le BAIIA ajusté par les obligations du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements de remboursement du capital et les charges d'intérêt au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul.

Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du Fonds à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts.

Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté 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. Le Fonds calcule son Ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du Fonds au cours de la période.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer la capacité du Fonds à payer la charge relative à l'intérêt sur l'encours de sa dette.

Ratio de dette sur le total de l'actif 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. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des hypothèques, dette à long terme, portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme, soldes impayés sur facilités de crédit et débetures convertibles par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière.

Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles 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. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme et des soldes impayés sur facilités de crédit par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière en assumant que toutes les débetures convertibles en circulation ont été converties.

Les mesures FPE, FPE normalisés, FPE part part, FPE normalisés par part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de dette sur le total de l'actif et le Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.



RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 30 juin	6 mois		Δ	%
	2025	2024		
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 débtentures 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 débtentures 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%)	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
National	91%	89%	2%	
Régional	7%	9%	(2%)	
Local	2%	2%	-	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
Commerce de détails	66%	62%	4%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	18%	22%	(4%)	
Restauration rapide	14%	14%	-	
Autres	2%	2%	-	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	97	97	-	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	3.6	4.2	(0.6)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	6.1	6.5	(0.4)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.44%	6.67%	(0.23%)	

(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 »

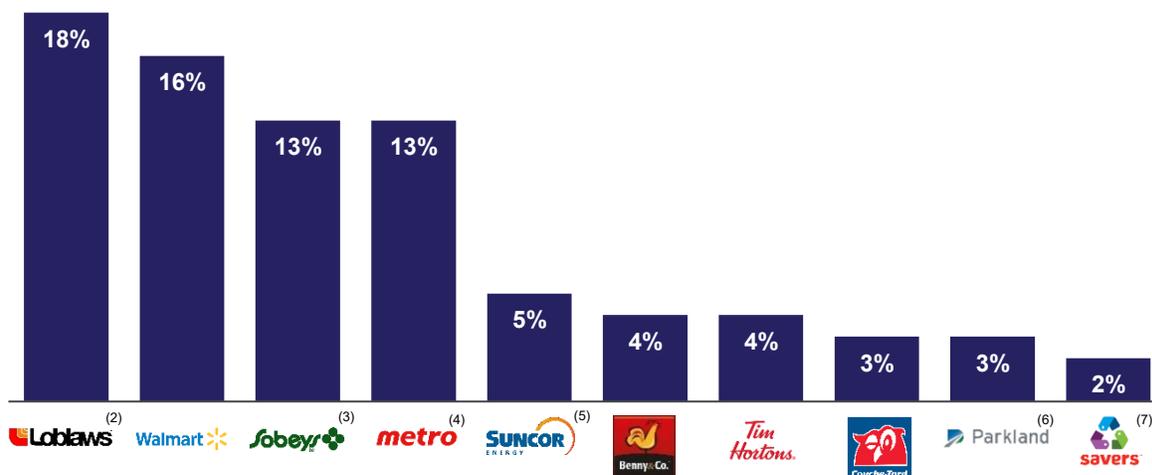
PERFORMANCE HISTORIQUE FINANCIÈRE



(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) FPE normalisés par part⁽¹⁾

LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 30 JUIN 2025

10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (81%)⁽¹⁾



Notes :

- (1) Basé sur le RNE; inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariats; RNE 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) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore
- (3) Sobeys exploite les épicerie sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (4) Metro exploite les épicerie sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous les bannières Brunet et Jean-Coutu
- (5) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (6) Corporation Parkland exploite des stations-services sous la bannière Ultramar
- (7) Savers exploite les magasins de commerce de détails sous la bannière Village des Valeurs

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
1	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 400	2 400	Immeuble productif
2	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	36 K	4 748	4 748	Immeuble productif
3	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65%	60 K	2 400	1 560	Immeuble productif
4	530 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	50%	30 K	2 641	1 321	Immeuble productif
5	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	67 K	8 071	8 071	Immeuble productif
6	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	115 K	6 132	3 066	Immeuble productif
7	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide	50%	37 K	4 841	2 421	Immeuble productif
8	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec, Qc	Essence, dépanneur	100%	34 K	6 574	6 574	Immeuble productif
9	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 860	2 860	Immeuble productif
10	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. rapide	100%	33 K	3 127	3 127	Immeuble productif
11	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu-de-Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 200	1 200	Immeuble productif
12	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	100%	27 K	1 392	1 392	Immeuble productif
13	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	39 K	4 575	4 575	Immeuble productif
14	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	100%	86 K	1 255	1 255	Immeuble productif
15	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	50 K	5 975	5 975	Immeuble productif
16	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	60 K	6 662	6 662	Immeuble productif
17	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	100%	23 K	2 716	2 716	Immeuble productif
18	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. rapide	100%	24 K	2 832	2 832	Immeuble productif
19	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	2 400	2 400	Immeuble productif
20	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	95%	58 K	4 856	4 613	Immeuble productif
21	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. rapide	95%	45 K	3 710	3 525	Immeuble productif
22	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	100%	13 K	3 372	3 372	Immeuble productif
23	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	100%	12 K	3 019	3 019	Immeuble productif
24	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 845	2 845	Immeuble productif
25	3355 rue De la Pérade	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	142 K	28 894	28 894	Immeuble productif
26	2555 boul. Montmorency	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	110 K	25 480	25 480	Immeuble productif
27	3582 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
28	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
29	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
30	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
31	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
32	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
33	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
34	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
35	260-280 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
36	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
37	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
38	1501 rue Jacques Bedard	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
39	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Rest. rapide	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif
40	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif
41	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
42	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif
43	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
44	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
45	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
46	550 boul. Lafleche	Baie-Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
47	304 boul. Lasalle	Baie-Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif

Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
49	835 rue Lucien Chénier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble productif
50	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	100%	534 K	80 881	80 881	Immeuble productif
51	1410 rue Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	26 K	4 122	3 092	Immeuble productif
52	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	88 K	25 389	25 389	Immeuble productif
53	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	176 K	4 040	2 020	Immeuble productif
54	16670 boul. des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	14 K	3 600	2 700	Immeuble productif
55	1875 rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	75%	19 K	2 400	1 800	Immeuble productif
56	5100 boul. Wilfrid Hamel	Quebec, Qc	Essence, dépanneur	50%	26 K	3 077	1 539	Immeuble productif
57	369 rue St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	50%	15 K	2 578	1 289	Immeuble productif
58	1305-1375 rue Sherbrooke	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	38 K	8 900	4 450	Immeuble productif
59	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	100%	87 K	22 794	22 794	Immeuble productif
60	524-534 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	26 K	7 684	3 842	Immeuble productif
61	570 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	52 K	3 855	1 928	Immeuble productif
62	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	103 K	21 303	21 303	Immeuble productif
63	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	100%	207 K	43 378	43 378	Immeuble productif
64	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, On	Commerce de détail	100%	200 K	45 157	45 157	Immeuble productif
65	394 chemin Westville	New Glasgow, N-É	Commerce de détail	100%	487 K	90 800	90 800	Immeuble productif
66	1225 rue Kings	Sydney, N-É	Commerce de détail	100%	155 K	47 189	47 189	Immeuble productif
67	478 chemin Knowlton	Lac-Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
68	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
69	7301 boul. Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	40%	35 K	3 885	1 554	Immeuble productif
70	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
71	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, Qc	Essence	100%	37 K	395	395	Immeuble productif
72	860 rue d'Alma	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	40 K	3 885	1 554	Immeuble productif
73	135 Barton Street East	Hamilton, On	Commerce de détail	100%	153 K	37 509	37 509	Immeuble productif
74	95-103 rue Water Nord	Cambridge, On	Commerce de détail	100%	122 K	38 500	38 500	Immeuble productif
75	107 rue Bridge	Dunville, On	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
76	199 avenue Simcoe	Keswick, On	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
77	1035 boul. Wilfrid-Hamel	Quebec, Qc	Commerce de détail	100%	98 K	27 400	27 400	Immeuble productif
78	2 rue Saint-Martin	Bromont, Qc	Rest. Rapide	100%	6 K	5 703	5 703	Immeuble productif
79	420 rue Serge Pepin	Beloeil, Qc	Rest. Rapide	40%	25 K	3 885	1 554	Immeuble productif
80	110 Montée des Pionniers	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	24 K	3 885	1 554	Immeuble productif
81	160 Ch. Du Lac Millette	St-Sauveur, Qc	Rest. Rapide	40%	4 K	4 376	1 750	En développement
82	3718 boul. Harvey	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	46 K	4 400	1 760	Immeuble productif
83	10 rue Cambridge	Collingwood, On	Commerce de détail	100%	496 K	111 118	111 118	Immeuble productif
84	617 - 639 rue Duvernay	Verchères, Qc	Commerce de détail	100%	105 K	29 904	29 904	Immeuble productif
85	320 boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier, Qc	Rest. Rapide	40%	68 K	3 885	1 554	Immeuble productif
86	2085 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Commerce de détail	100%	159 K	38 064	38 064	Immeuble productif
87	2095 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Autre	100%	33 K	4 016	4 016	Immeuble productif
88	46 rue Robie	Truro, N-É	Commerce de détail	100%	163 K	30 500	30 500	Immeuble productif
89	45 rue Albert Ferland	Cheneville, Qc	Commerce de détail	100%	213 K	29 698	29 698	Immeuble productif
90	110 rue Principale	St-André-Avellin, Qc	Commerce de détail	100%	157 K	35 991	35 991	Immeuble productif
91	1535 boul. St-Antoine	St-Jérôme, Qc	Commerce de détail	100%	35 K	3 500	3 500	Immeuble productif

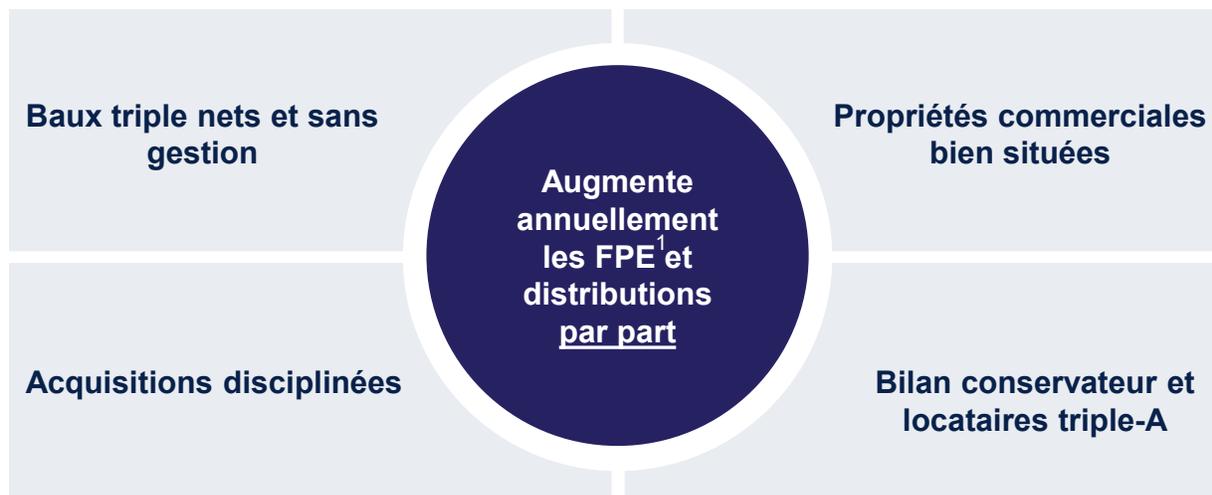
Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
92	1165 rue Smythe	Frédéricton, N-B	Autre	100%	18 K	4 400	4 400	Immeuble productif
93	41 boul. St-Jean-Baptiste	Chateauguay, Qc	Commerce de détail	100%	217 K	53 151	53 151	Immeuble productif
94	935 rue Prince	Truro, N-É	Commerce de détail	100%	237 K	49 220	49 220	Immeuble productif
95	150 6e rue	La Baie, Qc	Commerce de détail	100%	156 K	34 568	34 568	Immeuble productif
96	170 6e rue	La Baie, Qc	Autre	100%	50 K	11 000	11 000	Immeuble productif
97	180 6e rue	La Baie, Qc	Commerce de détail	100%	35 K	4 519	4 519	Immeuble productif
					8 824K	1 520 038	1 445 983	

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Canadien Net est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. Les parts du Fonds sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX sous le symbole NET.UN. Le Fonds détient et loue des immeubles commerciaux directement, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales et par l'entremise de coentreprises.

Avant le 17 juin 2021, le Fonds exerçait ses activités sous la dénomination sociale Fiducie de placement immobilier Fronsac et sous le symbole FRO.UN.



Le siège social et bureau principal du Fonds se situe au 106 avenue Gun, Pointe Claire, Qc, H9R 3X3.

Au 30 juin 2025, le Fonds détenait 97 immeubles de placement soit 80 immeubles au Québec, 8 immeubles en Ontario, 8 immeubles en Nouvelle Écosse et 1 immeuble au Nouveau-Brunswick. Les propriétés sont occupées par 4 groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) chaînes de restauration rapide et (4) autres.

La qualité des immeubles dans le portefeuille de Canadien Net lui permet de préserver un taux d'occupation très élevé. Au 30 juin 2025, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

La gestion du Fonds est faite à l'interne et il n'existe aucun contrat de service ou de gestion d'actifs entre Canadien Net et les membres de la direction et les fiduciaires. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de l'équipe de direction et de ses employés sont alignés avec ceux des porteurs de parts.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » aux termes d'un « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des rentrées de trésorerie récurrentes stables et offrent une possibilité de croissance des revenus.

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 »

ÉVÉNEMENT MAJEUR DU TRIMESTRE

Le 15 mai 2025, le Fonds a annoncé qu'à compter de juillet 2025, la distribution annuelle passera de 0,345 \$ à 0,350 \$ par part, représentant une augmentation de 1,5 %. En conséquence, la distribution mensuelle sera portée de 0,02875 \$ à 0,02917 \$ par part.

PERSPECTIVES POUR 2025

Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les FPE¹ et les FPEA par part¹ du Fonds.

Le Fonds croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses FPE par part¹, de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- ▶ Croissance des distributions de 180% depuis 2012
- ▶ Taux de croissance annuel composé de 8,2%



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 »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2025		2024				2023	
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Revenus de location	6 885 960	6 848 977	6 786 773	6 203 561	6 593 938	6 539 597	7 249 338	6 398 506
Revenu net d'exploitation ⁽¹⁾	5 029 528	4 976 365	4 750 890	4 552 633	4 795 492	4 818 187	4 888 779	4 821 422
Résultat net attribuable								
aux porteurs de parts	(1 349 193)	10 181 260	1 788 202	12 970 809	(8 916 576)	1 261 106	4 343 997	3 036 948
FPE ⁽¹⁾	3 412 036	3 378 163	3 252 599	2 808 963	3 166 760	3 126 921	3 335 581	3 181 261
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 412 036	3 378 163	3 252 599	3 016 877	3 166 760	3 126 921	3 335 581	3 181 261
FPE par part ⁽¹⁾	0.166	0.164	0.158	0.137	0.154	0.152	0.162	0.155
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.166	0.164	0.158	0.147	0.154	0.152	0.162	0.155
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	291 324	295 094	275 479	267 378	258 260	276 396	277 842	279 047
Immeubles de placement ajustés (en milliers) ⁽¹⁾	340 767	344 782	325 033	317 007	316 876	329 721	331 143	330 887
Total de l'actif (en milliers)	316 838	321 277	301 322	293 510	293 751	306 833	308 350	307 161
Total du passif (en milliers)	181 908	183 220	171 881	164 084	175 305	177 696	178 863	180 247
Capitaux propres (en milliers)	134 931	138 057	129 441	129 426	118 446	129 136	129 487	126 914
Nb. moyen pondéré de parts en circ.								
de base (en milliers)	20 598	20 566	20 561	20 561	20 561	20 532	20 529	20 531

(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 DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT AJUSTÉS

En date du 30 juin	2025	2024	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	291 323 830	258 260 480	13%
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	10 900 842	(100%)
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	47 550 096	45 587 872	4%
Immeubles en cours d'aménagement	1 892 897	2 126 680	(11%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	340 766 823	316 875 874	8%

(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 »

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(1 349 193)	(8 916 576)	7 567 383	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537
Δ de la valeur des immeubles	3 932 846	11 029 390	(7 096 544)	(3 177 686)	12 458 999	(15 636 685)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	621 585	913 157	(291 572)	558 833	1 110 687	(551 854)
Rémunération fondée sur des parts	207 474	157 788	49 686	577 401	402 965	174 436
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(676)	(18 253)	17 577	(416)	(24 754)	24 338
Impôts	-	1 254	(1 254)	-	1 254	(1 254)
FPE ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	8%	6 790 199	6 293 681	8%
FPE par part ⁽¹⁾	0.166	0.154	8%	0.330	0.306	8%
Distributions	1 776 626	1 773 636	2 990	3 550 063	3 544 265	5 798
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.173	0.173	-
FPE par part - après distributions	0.080	0.068	18%	0.158	0.134	18%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	52%	56%	(4%)	52%	56%	(4%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 582 076	20 546 748	35 328

(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		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	245 276	6 790 199	6 293 681	496 518
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(33 159)	(59 977)	26 818	(84 192)	(96 560)	12 368
Investissement de maintien sur les immeubles de placement	(148 501)	(256 021)	107 520	(176 679)	(264 338)	87 659
FPEA ⁽¹⁾	3 230 376	2 850 762	13%	6 529 328	5 932 783	10%
FPEA par part	0.157	0.139	13%	0.317	0.289	10%
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.173	0.173	-
FPEA par part - après distributions	0.071	0.052	36%	0.145	0.117	24%
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	55%	62%	(7%)	54%	60%	(6%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 582 076	20 546 748	35 328

(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

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	2 843 096	2 321 961	521 135	6 180 995	4 955 763	1 225 232
Activités d'investissement	41 749	1 815 356	(1 773 607)	(11 702 788)	2 120 399	(13 823 187)
Activités de financement	(3 196 957)	(4 133 648)	936 691	5 814 767	(6 874 683)	12 689 450
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(312 112)	3 669	(315 781)	292 974	201 479	91 495
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1 484 364	1 185 533	298 831	879 278	987 723	(108 445)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1 172 252	1 189 202	(16 950)	1 172 252	1 189 202	(16 950)

Les revenus de location du Fonds sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, Canadien Net a connu une augmentation de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, principalement affectés par une augmentation des revenus locatifs provenant des acquisitions de propriétés, une diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit ainsi que par le calendrier des encaissements liés au recouvrement des charges d'exploitation et au paiement de certaines charges d'exploitation.

Les décaissements liés aux activités d'investissement en 2025 sont principalement attribuables aux acquisitions de propriétés, tandis que les encaissements liés aux activités d'investissement en 2024 proviennent principalement des ventes d'immeubles et des distributions reçues des coentreprises. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la note 4 « Immeubles de placement » et la note 5 « Partenariats » des états financiers consolidés au 30 juin 2025.

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2025, Canadian Net a généré des liquidités provenant de financements. Ces montants sont le résultat de l'argent obtenu par le biais de nouvelles hypothèques utilisées pour financer les acquisitions de propriétés.

Le Fonds prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance à court et à long terme. Canadian Net prévoit avoir suffisamment de liquidités avec sa trésorerie et équivalents de trésorerie, ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ses lignes de crédit, sa capacité à refinancer des propriétés lorsque nécessaire ainsi que sa capacité à émettre des parts et de la dette sur les marchés des capitaux lorsque nécessaire.

RAPPROCHEMENT DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AU RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	2 843 096	2 321 961	521 135	6 180 995	4 955 763	1 225 232
Variation du fonds de roulement hors caisse	255 718	454 252	(198 534)	(229 261)	488 200	(717 461)
Impôts	-	1 254	(1 254)	-	1 254	(1 254)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	33 159	59 977	(26 818)	84 192	96 560	(12 368)
Δ des intérêts courus	1 100	2 000	(900)	(6 300)	(24 700)	18 400
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	621 585	913 157	(291 572)	558 833	1 110 687	(551 854)
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans les coentreprises ⁽²⁾	(214 595)	(520 816)	306 221	297 117	(326 696)	623 813
Rémunération à base de parts	20,000	77,243	(57,243)	20 000	77 243	(57 243)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débiteures convertibles	(148 027)	(142 268)	(5 759)	(115 377)	(84 630)	(30 747)
FPE ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	8%	6 790 199	6 293 681	8%
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	(33 159)	(59 977)	26 818	(84 192)	(96 560)	12 368
Distributions de coentreprises	90 250	515 500	(425 250)	775 250	526 000	249 250
Versements en capital périodiques	(1 264 240)	(1 164 286)	(99 954)	(2 464 079)	(2 284 330)	(179 749)
Remboursement de la dette à long terme	-	(15 000)	15 000	-	(15 000)	15 000
Résultat distribuable ⁽¹⁾	2 204 887	2 442 997	(10%)	5 017 178	4 423 791	13%
Distributions aux porteurs de parts	(1 776 626)	(1 773 636)	(2 990)	(3 550 063)	(3 544 265)	(5 798)
Surplus de liquidités après les distributions	428 261	669 361	(36%)	1 467 115	879 526	67%

(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) Exclut l'ajustement des loyers selon la méthode linéaire dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(3) Inclut les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 30 juin	3 mois			6 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Revenus de location	6 885 960	6 593 938	292 022	13 734 937	13 133 535	601 402
Coûts d'exploitation	(1 856 432)	(1 798 446)	(57 986)	(3 729 044)	(3 519 856)	(209 188)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	5 029 528	4 795 492	234 036	10 005 893	9 613 679	392 214
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(195 866)	(501 516)	305 650	335 360	(288 579)	623 939
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(3 932 846)	(11 029 390)	7 096 544	3 177 686	(12 458 999)	15 636 685
Rémunération à base de parts	(207 474)	(157 788)	(49 686)	(577 401)	(402 965)	(174 436)
Charges administratives	(255 553)	(264 943)	9 390	(541 281)	(535 640)	(5 641)
Charges financières	(1 786 982)	(1 758 431)	(28 551)	(3 568 190)	(3 582 966)	14 776
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(1 349 193)	(8 916 576)	7 567 383	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537
FPE ⁽¹⁾	3 412 036	3 166 760	8%	6 790 199	6 293 681	8%
FPE par part ⁽¹⁾	0.166	0.154	8%	0.330	0.306	8%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 582 076	20 546 748	35 328

(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 AU BAIIA

Périodes terminées 30 juin	3 mois			6 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(1 349 193)	(8 916 576)	7 567 383	8 832 067	(7 655 470)	16 487 537
Charges d'intérêts nettes	1 786 637	1 775 105	11 532	3 564 263	3 604 120	(39 857)
Impôts	-	1 254	(1 254)	-	1 254	(1 254)
BAIIA ⁽¹⁾	437 444	(7 140 217)	7 577 661	12 396 330	(4 050 096)	16 446 426
Δ de la valeur des immeubles	3 932 846	11 029 390	(7 096 544)	(3 177 686)	12 458 999	(15 636 685)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	621 585	913 157	(291 572)	558 833	1 110 687	(551 854)
Δ de la valeur des débetures convertibles	(676)	(18 253)	17 577	(416)	(24 754)	24 338
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 991 199	4 784 077	4%	9 777 061	9 494 836	3%
Charge d'intérêts	1 883 651	1 903 883	(20 232)	3 733 809	3 825 547	(91 738)
Remboursement du capital	1 264 240	1 164 286	99 954	2 464 079	2 284 330	179 749
Obligations au titre du service de la dette	3 147 891	3 068 169	3%	6 197 888	6 109 877	1%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.5x	0.1x	2.6x	2.5x	0.1x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.6x	-	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 »

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 JUIN 2025

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2025, les revenus de location du Fonds ont atteint 6 885 960 \$ (6 593 938 \$ au 30 juin 2024). Cette augmentation des revenus locatifs est due à l'ajout de nouveaux immeubles ainsi qu'à l'augmentation des loyers de certains immeubles existants. Ces loyers sont principalement composés de loyers mensuels fixes, ainsi que de loyers variables basés sur les ventes brutes pour certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails). Au 30 juin 2025, le Fonds estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global augmenterait de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 11 901 658 \$ (12 278 838 \$ pour le même trimestre en 2024) tandis qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% entrainerait une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 10 983 848 \$ (8 311 434 \$ pour le même trimestre en 2024). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,44 % (6,67 % pour le même trimestre en 2024) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,25 % et 7,25 % (5,00 % et 7,50 % pour le même trimestre en 2024). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés incluent des réserves pour espaces vacants, frais d'administration, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

Les charges d'exploitation du Fonds sont principalement de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débetures convertibles ainsi que le changement de la juste valeur des débetures convertibles. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2025, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 786 982 \$ comparativement à 1 758 431 \$ au trimestre se terminant le 30 juin 2024. Cette augmentation des charges financières nettes est principalement attribuable à la hausse des charges d'intérêts liées aux renouvellements d'hypothèques et aux nouvelles hypothèques contractées pour l'acquisition de biens immobiliers, partiellement compensée par à la baisse des charges d'intérêts sur les facilités de crédit.

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2025, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 255 553 \$ (264 943 \$ au T2 2024).

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2025, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 412 036 \$, ou \$0,166 par part, comparativement à 3 166 760 \$, ou \$0,154 par part au trimestre correspondant de 2024. L'augmentation des FPE¹ 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.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 6 MOIS TERMINÉE LE 30 JUIN 2025

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, les revenus de location du Fonds ont atteint 13 734 937 \$ (13 133 535 \$ pour la même période en 2024). Cette augmentation des revenus locatifs est due à l'ajout de nouveaux immeubles ainsi qu'à l'augmentation des loyers de certains immeubles existants. Ces loyers sont principalement composés de loyers mensuels fixes, ainsi que de loyers variables basés sur les ventes brutes pour certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails).

Les charges d'exploitation du Fonds sont principalement de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débetures convertibles ainsi que la variation de la juste de valeur des débetures convertibles. Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 3 568 190 \$ comparativement à 3 582 966 \$ pour la période se terminant le 30 juin 2024. Cette légère réduction s'explique par une diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit, partiellement compensée par des charges d'intérêt plus élevées sur les renouvellement hypothécaires et les emprunts hypothécaires liés aux acquisitions d'immeubles.

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 541 281 \$ (535 640 \$ au T2 2024).

Pour la période de 6 mois terminée le 30 juin 2025, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 6 790 199 \$, ou \$0,330 par part, comparativement à 6 293 681 \$, ou \$0,306 par part pour la même période en 2024. L'augmentation des FPE¹ 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.

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2025, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

Le 19 mars 2025, le Fonds a annoncé l'émission de 36 577 parts du Fonds à un prix de 5.68\$ par part, pour un total de 207 757 \$ et 106 710 parts différées à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains employés, membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2024.

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 »

L'émission des parts et des parts différées de Canadien Net représente une portion de leur salaire conformément au régime incitatif à base de parts approuvé par les détenteurs de parts le 25 mai 2022 (le « Régime incitatif à base de parts »).

Canadien Net annonce aussi l'octroi de 154 048 parts de performance (les « Parts de performance ») à certains dirigeants, conformément à son Régime incitatif à base de parts. Les Parts de performance seront acquises en vertu des critères du Régime incitatif à base de parts et de la réalisation des objectifs de performance établis par le conseil des fiduciaires.

PARTS DU FONDS

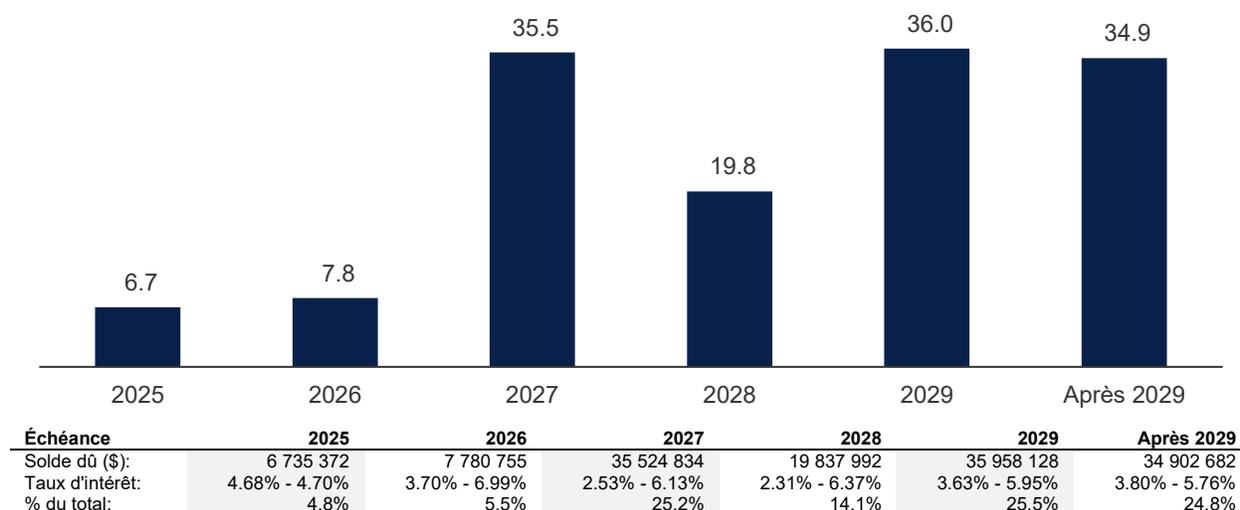
Parts émises (rachetées)	# de parts	
Parts au 31 décembre 2023	20,528,502	
20 mars 2024 (parts émises pour services rendus)	32 558	
Parts au 31 décembre 2024	20 561 060	
19 mars 2025 (parts émises pour services rendus)	36 577	
Parts au 30 juin 2025	20 597 637	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 30 juin 2025		Prix d'exercice
Parts différées	202 845	NA
Conversion des débetures convertibles (en parts)	738 007	8,13 \$ par part

Débetures convertibles

Au 30 juin 2025, la valeur nominale en circulation des débetures convertibles est de 6 000 000 \$, avec un prix de conversion de 8,13 \$ par part. Il n'y a eu aucune conversion au cours des 6 mois se terminant le 30 juin 2025.

Le nombre total de parts en circulation au 30 juin 2025 était de 20 597 637.

SOLDE ET ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)



Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débetures convertibles et de facilités de crédit garanties et elles excluent les emprunts hypothécaires et autres emprunts contractés dans les partenariats.

Au 30 juin 2025, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 158 413 966 \$ (148 374 136 \$ au 31 décembre 2024). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 121 637 361 \$ pour les 5 prochaines années et 36 776 605 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 3,6 ans (3,9 ans au 31 décembre 2024). Les débetures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 6 014 304 \$ au 30 juin 2025 (5 898 927 \$ au 31 décembre 2024). Le Fonds a 2 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 13 160 000 \$ et 3 500 000 \$. Au 30 juin 2025, le Fonds avait une balance utilisée de 12 565 000 \$ sur ces lignes de crédit (13 240 000 \$ au 31 décembre 2024).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière du Fonds assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un rendement sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme du Fonds qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés du Fonds requiert que la direction porte des jugements et effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la nature d'une acquisition et si elle représente un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs ou de passifs, si un partenariat structuré par l'intermédiaire d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et l'évaluation de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés pour lesquels la juste valeur ne peut être tirée de marchés actifs.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par le Fonds. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après le revenu de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte d'une provision pour espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 30 juin 2025, le Fonds détenait des intérêts dans 97 propriétés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick touchant quatre secteurs du marché locatif commercial. Le Fonds est exposée au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. Le Fonds s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (1 083 881 \$ au 30 juin 2025 par rapport à 1 023 750 \$ au 31 décembre 2024). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

Le Fonds a aussi un portefeuille de prêts en cours de partenaires de coentreprises, lesquels sont garantis par les participations et les actifs dans ces coentreprises. En date du 30 juin 2025, les prêts en cours se chiffrent à 3 801 700 \$ (4 041 700 \$ au 31 décembre 2024).

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses prêts en cours, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme et ses débiteures convertibles. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent le Fonds à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, le Fonds peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. Le Fonds doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des modalités acceptables à le Fonds. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 422 654 \$ sur le montant des charges financières du trimestre.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie du Fonds en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Le Fonds a des liquidités disponibles ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité actuels principalement associés aux crédateurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme.

Risque de renouvellement des baux

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que Canadien Net puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de Canadien Net afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à plus long terme et de louer une partie importante de l'immeuble avant d'aménager un espace.

Risque d'aménagement et d'acquisition

La croissance du Fonds dépendra largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et de l'exercice de la vérification diligente. Si le Fonds est incapable de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions à son portefeuille, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et aménagements pourraient ne pas répondre aux attentes financières ou d'exploitation du Fonds en raison de facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché, ce qui pourrait affecter les résultats du Fonds. L'augmentation des taux d'intérêt pourrait aussi nuire à la capacité du Fonds d'acquérir et de développer des immeubles qui répondent à ses critères d'investissement et avoir une incidence néfaste sur son profil de croissance.

Risque environnemental

Le Fonds est assujettie à différentes lois ou règlements environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dangereux, dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour Canadien Net, car ils sont un facteur déterminant lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif pour couvrir les coûts d'une décontamination ou d'une réclamation contre Canadien Net. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Canadien Net contrôle proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

Statut de fiducie de placement immobilier

Le Fonds doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques à l'égard de ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si le Fonds devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et négatives. De plus, le Fonds gère ses affaires afin d'être reconnu comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue fiscal. S'il devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI, le Fonds pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les liquidités disponibles aux fins de distribution pourraient être réduites de façon importante. Le Fonds croit qu'il est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

Accès aux capitaux

La croissance du Fonds dépend de son accès aux capitaux, provenant principalement d'emprunts et de capitaux propres. Une conjoncture de marché défavorable peut miner la conjoncture des marchés financiers et le Fonds pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débiteures ou tout autre instrument financier afin de mobiliser des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour le Fonds d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris les perturbations qui touchent les marchés du crédit internationaux et régionaux, d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du Fonds aux capitaux (y compris le financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités avantageuses pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds, y compris sur son plan d'acquisition et de développement et sur sa stratégie de croissance.

Risque lié à l'environnement économique

Le Fonds est exposé à des risques liés à l'incertitude des conditions économiques et commerciales générales et à leur impact sur le Canada. Des facteurs tels que la fluctuation des coûts de l'énergie, les tensions géopolitiques, les tarifs douaniers et la volatilité des marchés du crédit et des capitaux peuvent nuire à la capacité des locataires du Fonds à honorer leurs obligations locatives. Cela pourrait, en conséquence, affecter la situation financière et les résultats opérationnels du Fonds.

Les effets potentiels des récentes annonces des États-Unis concernant les tarifs sur les exportations canadiennes, ainsi que des mesures de représailles du Canada, restent incertains. Ces tarifs pourraient avoir un impact significatif sur l'économie et accroître à la fois la probabilité et la gravité des autres risques mentionnés.

Risques liés à certaines questions fiscales

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Fonds a enregistré des montants de 117 150 \$ à l'état des résultats et un montant de 217 392 \$ dans l'état des variations des capitaux propres. Ces montants sont liés à des crédits sur intrants précédemment réclamés ainsi que les intérêts et pénalités associés pour les périodes fiscales de 2020 à 2023. Le Fonds, soutenu par des consultants experts, a divulgué volontairement cette situation auprès de l'Agence du revenu du Canada. Cette divulgation volontaire est assujettie à une vérification de l'Agence du revenu du Canada et, par conséquent, le montant final des frais pourrait être différent des montants divulgués.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts incluent un montant de 190 000\$ (2024: 190 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2025, les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 2 318\$ (T2 2024: 3 311\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2025 (2024: nul).

Toutes les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du Fonds ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants et fiduciaires du Fonds et leur rémunération se répartit comme suit:

Période terminée le 30 juin	3 mois		6 mois	
	2025	2024	2025	2024
Salaires et avantages	96 477	86 519	189 400	171 750
Rémunération à base de parts	189 945	169 889	446 433	377 665
Total	286 422	256 408	635 833	549 415