

	<u>PAGE</u>	
ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS:		CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM:
Situation financière	1	Financial Position
Résultats et résultats étendus	2	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash Flows
Notes aux états financiers intermédiaires		Notes to the Condensed Consolidated Interim
consolidés résumés	5-30	Financial Statements

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 septembre /
September 30,

31 décembre /
December 31

(in Canadian dollars)

	2025	2024	
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 3)	291,142,734	275,478,504	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	19,625,667	19,625,264	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	4,309,295	4,375,300	Other financial assets (note 5)
	315,077,696	299,479,068	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	818,277	879,278	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	369,230	273,489	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	556,100	690,150	Current portion of financial assets (note 5)
	316,821,303	301,321,985	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 7)	144,430,085	132,194,629	Mortgages (note 7)
Instruments financiers dérivés (note 9)	-	416	Derivative financial instruments (note 9)
Autres passifs (note 10)	37,967	37,967	Other liabilities (note 10)
	144,468,052	132,233,012	
Passifs à court terme			Current liabilities
Facilités de crédit (note 11)	12,840,000	13,240,000	Credit facilities (note 11)
Créditeurs (note 12)	1,827,241	1,705,209	Accounts payable (note 12)
Passifs d'impôt exigible (note 16)	-	183,000	Current tax liabilities (note 16)
Déventures convertibles (note 8)	5,984,565	5,898,927	Convertible debentures (note 8)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires (note 7)	12,706,069	16,179,507	Current portion of mortgages (note 7)
Portion à court terme des autres passifs (note 10)	3,008,402	2,441,380	Current portion of other liabilities (note 10)
TOTAL DU PASSIF	180,834,329	171,881,035	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	135,986,974	129,440,950	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	316,821,303	301,321,985	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés résumés</i>			<i>The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements</i>

Approuvé par le Conseil des fiduciaires : Approved by the Board of Trustees :

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

MICHEL TRUDEAU

(s) Kevin Henley, fiduciaire / trustee

KEVIN HENLEY

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES RÉSULTATS ET RÉSULTATS ÉTENDUS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre
Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
PRODUITS					REVENUE
Revenus de location des immeubles					Rental income from investment
de placement (note 23)	6,916,249	6,203,561	20,651,186	19,337,096	properties (note 23)
Coûts d'exploitation	(1,866,827)	(1,650,928)	(5,595,871)	(5,170,784)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	5,049,422	4,552,633	15,055,315	14,166,312	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des					Share of net income from investments
participations dans des coentreprises (note 4)	453,043	1,866,458	788,403	1,577,879	in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des					Change in fair value of investment
immeubles de placement	(308,554)	9,045,962	2,869,132	(3,413,037)	properties
	5,193,911	15,465,053	18,712,850	12,331,154	
CHARGES					EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 13)	243,147	312,572	820,548	715,537	Unit-based compensation (note 13)
Charges administratives (note 14)	257,339	424,847	798,620	960,487	Administrative expenses (note 14)
Charges financières (note 15)	1,834,618	1,756,825	5,402,808	5,339,791	Financial expenses (note 15)
	2,335,104	2,494,244	7,021,976	7,015,815	
Résultat net et					Net income and
résultat étendu	2,858,807	12,970,809	11,690,874	5,315,339	comprehensive income

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés résumés

The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2025

SEPTEMBER 30, 2025

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 13)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2025	\$ 26,327,972	\$ 103,041,578	\$ 71,400	\$ 129,440,950	January 1, 2025
Variations au cours de la période					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	11,690,874	-	-	11,690,874	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	207,757	-	207,757	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(5,352,607)	-	-	(5,352,607)	Distributions to unitholders
30 septembre 2025	32,666,239	103,249,335	71,400	135,986,974	September 30, 2025

30 SEPTEMBRE 2024

SEPTEMBER 30, 2024

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 13)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2024	\$ 26,315,569	\$ 103,100,412	\$ 71,400	\$ 129,487,381	January 1, 2024
Variations au cours de la période					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	5,315,339	-	-	5,315,339	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	158,558	-	158,558	Issuance of units
Coûts d'émission		(217,392)		(217,392)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(5,317,702)	-	-	(5,317,702)	Distributions to unitholders
30 septembre 2024	26,313,206	103,041,578	71,400	129,426,184	September 30, 2024

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers
intermédiaires consolidés résumés

The accompanying notes are an integral part of the
condensed consolidated interim financial statements

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	2,858,807	12,970,809	11,690,874	5,315,339	Net income
Ajustements :					Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(453,043)	(1,866,458)	(788,403)	(1,577,879)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	308,554	(9,045,962)	(2,869,132)	3,413,037	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(17,181)	27,396	(63,130)	(31,047)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 17)	1,749,938	1,598,816	5,188,370	5,085,546	Interest expenses (note 17)
Intérêts payés (note 17)	(1,758,938)	(1,619,816)	(5,191,070)	(5,081,846)	Interest paid (note 17)
Rémunération à base de parts	243,147	312,572	800,548	638,294	Unit-based compensation
Charges financières	(29,739)	(28,966)	85,222	30,910	Financial expenses
	2,901,545	2,348,391	8,853,279	7,792,354	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 17)	(186,637)	53,712	42,624	(434,488)	Change in non-cash working capital (note 17)
	2,714,908	2,402,103	8,895,903	7,357,866	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(176,277)	(381,473)	(12,894,315)	(742,012)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	-	(139,999)	-	(219,999)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	12,750	10,500	788,000	536,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(100,000)	(35,000)	(100,000)	(135,000)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	-	210,903	240,000	765,903	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'immeubles de placement	-	10,893,260	-	12,473,198	Proceeds from disposition of investment properties
	(263,527)	10,558,191	(11,966,315)	12,678,590	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	275,000	(6,555,000)	(400,000)	(4,795,362)	Net change in credit facilities
Remboursements d'emprunts	-	(3,662,121)	-	(4,720,847)	Repayment of mortgages
Nouveaux emprunts	-	-	12,503,909	-	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,277,812)	(1,222,083)	(3,741,891)	(3,506,413)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement des débetures convertibles	-	-	-	(1,732,000)	Repayment of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	-	(30,000)	-	(45,000)	Repayment of long-term-debt
Distributions aux porteurs de parts	(1,802,544)	(1,773,437)	(5,352,607)	(5,317,702)	Distributions to unitholders
	(2,805,356)	(13,242,641)	3,009,411	(20,117,324)	
Diminution de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(353,975)	(282,347)	(61,001)	(80,868)	Decrease in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1,172,252	1,189,202	879,278	987,723	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	818,277	906,855	818,277	906,855	Cash and cash equivalents end of the period

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés résumés

The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fonds de placement immobilier Canadien Net (le « Fonds » ou « FPI ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en personne morale créé le 11 mars 2011 en vertu du Code civil du Québec, selon une entente de fiducie et domicilié au Canada.

FPI, par l'intermédiaire de filiales, de coentreprises et de propriétés détenues en indivision, est un locateur d'immeubles commerciaux. Le Fonds est coté sur la Bourse de croissance TSX (« TSX.V ») sous le symbole « NET.UN », et son siège social est situé au 106, avenue Gun, Pointe-Claire, Québec, H9R 3X3.

Le Fonds opère dans un seul secteur, celui des immeubles commerciaux situés au Canada. Conséquemment, le Fonds n'a qu'un seul secteur à présenter.

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 18 novembre 2025.

2. BASE DE PRÉPARATION

Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés du Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales ont été établis en conformité avec l'IAS 34 *Information financière intermédiaire* suivant les méthodes comptables significatives conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels audités du FPI et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2024.

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

Canadian Net Real Estate Investment Trust (the "Trust" or the "REIT") is an unincorporated open-ended real estate investment trust formed on March 11, 2011 under the Civil code of Quebec, pursuant to a trust agreement and is domiciled in Canada.

The REIT, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, is a lessor of commercial real estate properties. The Trust is listed on the TSX Venture Exchange ("TSX.V") under the symbol "NET.UN", and its head office is located at 106 Gun Avenue, Pointe-Claire, Quebec, H9R 3X3.

The Trust operates in one segment, commercial real estate located in Canada. Accordingly the Trust has a single reportable segment.

These condensed consolidated interim financial statements were approved on November 18, 2025 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The condensed consolidated interim financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries have been prepared in accordance with IAS 34, *Interim financial reporting* using material accounting policies consistent with International Financial Reporting Standards ("IFRS") issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

These condensed consolidated interim financial statements should be read in conjunction with the REIT's annual audited consolidated financial statements and notes thereto prepared for the year ended December 31, 2024.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été préparés au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments suivants des états consolidés de la situation financière qui sont évalués à la juste valeur:

- les immeubles de placement;
- les instruments financiers dérivés;
- la rémunération à base de part

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés sont présentés en dollars canadiens, qui est la monnaie fonctionnelle du Fonds.

Utilisation d'estimations et de jugements

Dans la préparation des états financiers intermédiaires consolidés résumés du Fonds, la direction doit faire des estimations, exercer des jugements et formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs, de passifs, de produits et de charges comptabilisés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Basis of presentation

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared on a historical cost basis except for the following items of the consolidated statements of financial position which are measured at fair value:

- Investment properties;
- Derivative financial instruments;
- Unit-based compensation

The condensed consolidated interim financial statements are presented in Canadian dollars, which is the functional currency of the Trust.

Use of estimates and judgments

In preparing the Trust's condensed consolidated interim financial statements, management is required to make estimates, exercise judgments and make assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results could differ from those estimates.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

3. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
<i>Immeubles productifs</i>	\$	\$	<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	275,478,504	277,842,384	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	12,445,012	9,150,966	Acquisitions
Dépenses d'investissement	286,956	638,492	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	(7,998,281)	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2,869,132	(4,195,121)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	63,130	40,064	Straight-line rent adjustment receivable
Solde à la fin de la période	291,142,734	275,478,504	Balance at the end of the period
<i>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</i>			<i>Investment properties held for sale</i>
Solde au début de la période	-	5,035,094	Balance at the beginning of the period
Montant transféré des immeubles de placement	-	7,998,281	Amount transferred from investment properties
Variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	(560,177)	Change in fair value of investment properties held for sale
Dispositions	-	(12,473,198)	Dispositions
Solde à la fin de la période	-	-	Balance at the end of the period
TOTAL	291,142,734	275,478,504	TOTAL

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2025

2025 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
21 janvier 2025 / January 21, 2025	La Baie, Qc	100	12,445,012

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2024

2024 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
23 octobre 2024 / October 23, 2024	Truro, Ns	100	9,150,966

Les dispositions se détaillent comme suit:

Dispositions are detailed as follows:

Dispositions 2024

2024 Dispositions

Date de disposition Disposition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, nets des frais de transaction Investment properties, net of transaction costs \$
24 mai 2024 / May 24, 2024	St-Eustache, Qc	100	1,579,938
3 juillet 2024 / July 3, 2024	St-Hyacinthe, Qc	100	2,899,187
12 juillet 2024 / July 12, 2024	Mont-St Hilaire, Qc	100	2,597,110
12 juillet 2024 / July 12, 2024	St-Jean-sur-Richelieu, C	100	2,399,100
12 juillet 2024 / July 12, 2024	Richelieu, Qc	100	2,997,863
			12,473,198

Le tableau suivant présente des renseignements sur le taux de capitalisation moyen utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement.

The following table provides details of the average capitalization rate used in the calculation of the fair value of investment properties.

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
30 septembre 2025 / September 30, 2025			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,746,835	6.44%	5.25% - 7.25%
31 décembre 2024 / December 31, 2024			
Portefeuille global / Overall portfolio	17,796,975	6.42%	5.25% - 7.25%

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 30 septembre 2025 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2025 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	24,805,122
(0.25)%	11,893,426
0.50%	(21,153,108)
0.25%	(10,976,303)

4. PARTENARIATS

4. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31				
	Participation	2025	2024	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	780,133	779,077	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	393,740	472,382	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	1,164,736	1,142,939	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	1,062,784	1,064,412	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,340,162	1,281,761	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	2,142,350	2,263,406	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	684,378	647,149	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,535,680	2,496,942	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,052,003	2,974,096	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	722,485	721,627	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,435,025	1,398,105	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	897,195	803,062	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	969,763	894,051	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	2,445,233	2,686,255	40	FBO Simple LP
		19,625,667	19,625,264		

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2025	2024	
	\$	\$	
Immeubles productifs	48,641,089	47,909,829	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	1,308,683	1,644,439	Properties under development
Actifs courants	2,012,948	2,254,573	Current assets
Total des actifs	51,962,720	51,808,841	Total assets
Emprunts hypothécaires	30,459,634	30,246,108	Mortgages
Passifs courants	1,877,419	1,937,469	Current liabilities
Total des passifs	32,337,053	32,183,577	Total liabilities
Actif net	19,625,667	19,625,264	Net assets

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	1,085,789	1,121,832	3,323,741	3,272,497	Rental income
Coûts d'exploitation	(272,167)	(279,614)	(838,457)	(809,782)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	32,637	1,436,284	(526,196)	325,597	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(8,059)	(382)	(22,816)	(11,712)	Administrative expenses
Charges financières	(385,157)	(411,662)	(1,147,869)	(1,198,721)	Financial expenses
Résultat net et résultat étendu	453,043	1,866,458	788,403	1,577,879	Net income and comprehensive income

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31, 2024		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,150,533	1,069,526	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,999,808	2,999,808	50	Louiseville, QC
		4,150,341	4,069,334		

Les actifs, passifs, produits et charges du Fonds dans ces copropriétés sont détaillés dans les tableaux suivants :

The assets, liabilities, revenues and expenses of the Trust in these joint operations are detailed in the following tables :

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31, 2024	
Situation financière	2025	2024	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	4,150,341	4,069,334	Investment properties
Actifs courants	40,413	25,062	Current assets
Total des actifs	4,190,754	4,094,396	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,242,500	1,295,000	Mortgages
Passifs courants	53,970	45,352	Current liabilities
Total des passifs	1,296,470	1,340,352	Total liabilities

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
Résultat net	2025	2024	2025	2024	Net income
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	83,330	83,890	251,310	254,981	Rental income
Coûts d'exploitation	(8,677)	(8,654)	(26,027)	(26,790)	Operating costs
Charges financières	(16,704)	(17,323)	(49,236)	(51,642)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	145,333	81,007	-	Change in fair value of investment properties
Résultat net et résultat étendu	57,949	203,246	257,054	176,549	Net income and comprehensive income

5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2025	2024	
	\$	\$	
Débiteurs	963,695	1,023,750	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixe variant de 3% à 6%, échéant au plus tard en avril 2027	3,901,700	4,041,700	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 3% to 6%, with maturities up until April 2027
	4,865,395	5,065,450	
Tranche non courante	4,309,295	4,375,300	Non-current
Tranche courante	556,100	690,150	Current

6. AUTRES ACTIFS COURANTS

6. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2025	2024	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	303,230	249,289	Prepaid expenses
Dépôts relatifs aux acquisitions et aux financements	66,000	24,200	Deposits for acquisitions and financings
	369,230	273,489	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

7. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	157,136,154	148,374,136	Mortgages
Tranche non courante	144,430,085	132,194,629	Non-current
Tranche courante	12,706,069	16,179,507	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 6.37%	2.31% - 6.37%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	4.02%	3.89%	Weighted average interest rate
Échéance	2025 - 2033	2025 - 2033	Maturity
Au 30 septembre 2025, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants : As at September 30, 2025, annual mortgage loan repayments are as follows :			
Année	\$		Year
2025	5,255,816		2025
2026	12,719,413		2026
2027	40,030,178		2027
2028	22,880,669		2028
2029	37,727,226		2029
Subséquentement	38,522,852		Thereafter
	157,136,154		

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 265 643 237 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$265,643,237.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

8. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
Passif	\$ 5,984,565	\$ 5,898,927	Liability

Date d'émission Date of issuance	Taux contractuel Contractual rate %	Taux effectif Effective rate %	Valeur nominale Nominal value \$	Prix de conversion par part Conversion price per unit \$	Date d'échéance Maturity date
Novembre 2020 / November 2020	6.00	10.00	6 000 000	8.13	Novembre 2025 / November 2025

9. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

9. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
Les débentures convertibles émises en novembre 2020 ont été ventilées à 5 075 000\$ pour sa composante passif et 925 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	-	416	The convertible debentures issued in November 2020 were segregated at \$5,075,000 for its liability component and \$925,000 for its derivative financial instrument.
	-	416	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

9. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

9. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

La juste valeur des instruments financiers dérivés a été estimée à la date de fin de la période au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes :

Change in fair value of derivative financial instruments

The fair value of the derivative financial instruments was estimated at the end of the period using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions :

	30 septembre / September 30, 2025	30 septembre / September 30, 2024	
Cours de la part (\$)	5.48	5.64	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	8.13	8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.350	0.345	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2.47	3.28	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	19.50	19.93	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.17	1.17	Expected life (years)

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, aucun montant n'a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débiteures convertibles [T3 2024: perte de 6 454\$].

During the quarter ended September 30, 2025, no amount was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures [Q3 2024: loss of \$6,454].

10. AUTRES PASSIFS

10. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,267,348	1,293,117	Deferred revenues
Dépôts de locataires	37,967	37,967	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	1,741,054	1,148,263	Unit-based compensation
	3,046,369	2,479,347	
Tranche non courante	37,967	37,967	Non-current
Tranche courante	3,008,402	2,441,380	Current

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

11. FACILITÉS DE CRÉDIT

11. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit autorisées auprès d'institutions financières d'un montant de 16 660 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,75% ou au taux CORRA plus 2,15%. Au 30 septembre 2025, le solde des lignes de crédit se chiffre à 12 840 000\$ [2024: 13 240 000 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 20 224 323\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$16,660,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.75% or CORRA rate plus 2.15%. As at September 30, 2025, the lines of credit have a balance of \$12,840,000 [2024: \$13,240,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$20,224,323.

12. CRÉDITEURS

12. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	98,215	278,333	Trade payables
Autres créditeurs	1,729,026	1,426,876	Other payables
	1,827,241	1,705,209	

Les créditeurs au 30 septembre 2025 comprennent un montant nul (2024: 120 547\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses d'investissement.

The accounts payable as at September 30, 2025, include an amount of nil (2024: \$120,547) related to acquisitions of investment properties and capital expenditures.

Les autres créditeurs au 30 septembre 2025 comprennent un montant de 334 542\$ (2024 : 334 542\$) lié à une provision pour les taxes de vente.

The other payables as at September 30, 2025, include an amount of \$334,542 (2024: \$334,542) related to an accrual for the estimated sales tax liability.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS

13. TRUST UNITS

Autorisé:

Un nombre illimité de parts du Fonds à droit de vote et rachetables au gré des détenteurs à un prix fixé dans la convention du Fonds.

Authorized:

An unlimited number of trust units, voting and redeemable upon unitholders demand at a price determined by the contract of Trust.

Émises et payées	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	Issued and fully paid
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2024	20,528,502		103,100,412		Balance January 1, 2024
Variations au cours de l'exercice 2024:					Changes during the year 2024:
20 mars 2024	32,558	4.87	158,558	Rém / Comp	March 20, 2024
Coûts d'émission			(217,392)		Issue costs
Solde au 31 décembre 2024	20,561,060		103,041,578		Balance December 31, 2024
Variations au cours de la période 2025:					Changes during the period 2025:
19 mars 2025	36,577	5.68	207,757	Rém / Comp	March 19, 2025
Solde au 30 septembre 2025	20,597,637		103,249,335		Balance September 30, 2025

Rémunération des dirigeants, fiduciaires et employés (Rém):
Émises en échange de services

Officers, trustees and employees compensation (Comp):
Issued in exchange for services

Régime incitatif à base de parts

Le Fonds offre des parts de performance dans le cadre d'un régime incitatif à court et à long terme pour tous ceux qui sont éligibles. Des parts de performance peuvent être accordées et créditées au compte de parts de performance d'un participant, sous réserve des modalités et conditions que le Conseil peut imposer. Chaque part de performance a une valeur initiale égale au prix du marché d'une part lorsque l'attribution de parts est faite.

Equity Incentive Plan

The Trust offers performance units as part of a short term and long term incentive plan for all those who are eligible. Performance units may be granted and credited to a participant's performance unit account, subject to such terms and conditions as the Board may impose. Each performance unit has an initial value equal to the market price of a unit when the equity award is made.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à base de parts (suite)

Pour déterminer si les critères de performance ont été atteints ou dépassés pour une attribution particulière, le Conseil utilisera un facteur d'ajustement des parts de performance basé sur les seuils définis dans les critères de performance joints à cette attribution de parts de performance. Le Conseil fournira à chaque participant un calendrier pour chaque période de parts de performance qui lie le niveau de performance à un facteur d'ajustement des parts de performance.

Le nombre de parts de rémunération attribué sera égal au montant de la rémunération devant être versé en parts de rémunération, divisé par le cours de clôture des parts sur le TSX-V à la date d'octroi.

La période de performance pour les parts de performance à court terme sera d'un an et l'attribution des parts de performance ajustée sera entièrement acquise à la première date d'approbation des états financiers suivant la détermination de l'attribution des parts de performance ajustée.

La période de performance des parts de performance à long terme est d'un an et l'attribution des parts de performance ajustée est acquise comme suit : 25 % à la première date d'approbation des états financiers, 25 % à la deuxième date d'approbation des états financiers et 50 % à la troisième date d'approbation des états financiers, dans chaque cas après la détermination de l'attribution de parts de performance ajustée.

Le nombre maximal de parts de la Fiducie réservé pour une émission en vertu du régime de parts différées est de 1 024 615.

Au 30 septembre 2025, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 5,48\$.

Equity Incentive Plan (continued)

In determining whether the performance unit measures have been met or exceeded for a particular grant, the Board will use a performance unit adjustment factor on thresholds set out in the performance unit measures attached to such grant of performance units. The Board will provide a schedule to each participant for each performance unit period that links level of performance to a related performance unit adjustment factor.

The number of units to be awarded shall be equal to the dollar amount of compensation to be paid divided by the closing price of the units on the TSX-V on grant date.

The performance unit period for the short-term performance units shall be one year and their adjusted performance unit award shall fully vest on the first financial statement approval date following a determination of the adjusted performance unit award.

The performance unit period for long-term performance units shall be one year and their adjusted performance unit award shall vest as follows: 25% on the first financial statement approval date, 25% on the second financial statement approval date and 50% on the third financial statement approval date, in each case following a determination of the adjusted performance unit award.

The maximum number of units of the Trust reserved for issuance under the deferred trust unit plan is 1,024,615.

As at September 30, 2025, the short term and long term performance units were valued at a unit price of \$5.48.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à court terme

Short Term Incentive Plan

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
	#	#	
Solde au début de la période	84,504	56,779	Balance at the beginning of the period
Variations au cours de la période :			Changes during the period :
Octroyées	77,024	84,504	Granted
Annulation	(5,633)	(8,403)	Cancelled
Règlement	(78,871)	(48,376)	Settled
Solde à la fin de la période	77,024	84,504	Balance at the end of the period
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	77,024	84,504	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, une dépense de rémunération à base de parts de 105 135 \$ [T3 2024 : 89 423 \$] liée aux parts de performance à court terme a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Une perte à la juste valeur de 11 887 \$ [T3 2024 : perte de 31 192 \$] pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025 a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation incluse dans les autres passifs dans l'état consolidé de la situation financière.

During the quarter ended September 30, 2025, unit-based compensation expense of \$105,135 [Q3 2024: \$89,423] related to the short term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation. A fair value loss of \$11,887 [Q3 2024: loss of \$31,192] for the quarter ended September 30, 2025 has been recognized to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position.

Régime incitatif à long terme

Long Term Incentive Plan

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31 2024	
	#	#	
Solde au début de la période	145,925	90,229	Balance at the beginning of the period
Variations au cours de la période :			Changes during the period :
Octroyées	77,024	84,504	Granted
Annulation	(11,267)	(4,618)	Cancelled
Règlement	(53,649)	(24,190)	Settled
Solde à la fin de la période	158,033	145,925	Balance at the end of the period
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	158,033	145,925	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, une dépense de rémunération à base de parts de 86 905 \$ [T3 2024 : 82 332 \$] liée aux parts de performance à long terme a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the quarter ended September 30, 2025, unit-based compensation expense of \$86,905 [Q3 2024: \$82,332] related to the long term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à long terme (suite)

Une perte à la juste valeur de 5 325 \$ [T3 2024 : perte de 43 235\$] pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025 a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation incluse dans les autres passifs dans l'état consolidé de la situation financière.

Parts différées

Le Fonds offre un programme de rémunération à base de parts différées pour les personnes éligibles. Chaque part différée représente, sous réserve des conditions de l'attribution, le droit de recevoir une part. Chaque part différée a une valeur initiale égale au prix du marché d'une part lorsque l'attribution de parts est faite. Les parts différées attribuées conformément aux conditions du régime incitatif à base de parts seront acquises dès leur attribution. Chaque fois qu'une distribution en trésorerie est versée sur les parts, des parts différées additionnelles s'accumuleront et seront acquises selon les mêmes modalités et au même moment que les parts différées.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, 3 224 (T3 2024: 1 373) parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,53\$. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 5,48\$.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, une perte de 33 895 \$ [T3 2024: perte de 66 390 \$] lié au régime de parts différées a été inscrite au résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value loss of \$5,325 [Q3 2024: loss of \$43,235] for the quarter ended September 30, 2025 has been recognized to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position.

Deferred Units

The Trust offers a deferred unit plan for all those who are eligible. Each deferred unit represents the right to receive one unit, subject to grant conditions. Each deferred unit has an initial value equal to the market price of a unit when the equity award is made. Deferred units granted pursuant to the terms of the equity incentive plan will vest immediately upon grant. Whenever a cash distribution is paid on the units, additional deferred units will accrue and vest on the same terms and time as the deferred units.

During the quarter ended September 30, 2025, 3,224 (Q3 2024: 1,373) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.53. For the quarter ended September 30, 2025, the deferred units were valued at a unit price of \$5.48.

During the quarter ended September 30, 2025, a loss of \$33,895 [Q3 2024: loss of \$66,390] related to the deferred trust units was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. CHARGES ADMINISTRATIVES

14. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	128,315	134,010	441,757	408,678	Salaries and other benefits
Autres dépenses	129,024	290,837	356,863	551,809	Other expenses
	257,339	424,847	798,620	960,487	

15. CHARGES FINANCIÈRES

15. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,598,906	1,393,735	4,699,296	4,298,523	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	151,032	205,081	489,074	787,023	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	150,261	144,580	445,638	483,397	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	-	6,454	(416)	(18,300)	Change in fair value of convertible debentures
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	90,764	-	90,764	Mortgage early repayment fee
Autres frais financiers	2,441	1,981	6,784	5,581	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(68,022)	(85,770)	(237,568)	(307,197)	Interest income
	1,834,618	1,756,825	5,402,808	5,339,791	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

16. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

16. INCOME TAXES

Les actifs et passifs d'impôts différés et la charge d'impôt différé du Fonds se présentent comme suit :

The Trust's deferred tax assets and liabilities and its deferred income tax expense are summarized as follows :

	1 ^{er} janvier / January 1 2025	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisé en charges / Expensed	30 septembre / September 30 2025	
Actifs d'impôt différé	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	-	-	-	-	Deferred tax liabilities
Passifs d'impôt exigible	183,000	(183,000)	-	-	Current tax liabilities
Impôts sur le résultat			-		Income taxes

	1 ^{er} janvier / January 1 2024	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisé en charges / Expensed	31 décembre / December 31 2024	
Actifs d'impôt différé	\$ 25,000	\$ -	\$ (25,000)	\$ -	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	305,324	-	(305,324)	-	Deferred tax liabilities
Passifs d'impôt exigible	-	-	183,000	183,000	Current tax liabilities
Impôts sur le résultat		-	(97,324)	(97,324)	Income taxes

17. FLUX DE TRÉSORERIE

17. CASH FLOWS

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
Variation du fonds de roulement hors caisse					Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	(31,944)	59,427	(53,941)	2,534	Other current assets
Autres actifs financiers	120,186	202,487	60,055	124,611	Other financial assets
Créditeurs	(51,607)	49,044	242,579	(332,959)	Accounts payable
Passifs d'impôt exigible	-	-	(183,000)	-	Current tax liabilities
Autres passifs	(232,272)	(278,246)	(25,769)	(224,974)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	9,000	21,000	2,700	(3,700)	Change in accrued interest
	(186,637)	53,712	42,624	(434,488)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charge d'intérêts	1,749,938	1,598,816	5,188,370	5,085,546	Interest expense
Variation des intérêts courus	9,000	21,000	2,700	(3,700)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,758,938	1,619,816	5,191,070	5,081,846	Interest paid

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

17. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

Le tableau suivant montre l'évolution des passifs financiers découlant des activités de financement :

	30 septembre / September 30, 2025	30 septembre / September 30, 2024
	\$	\$
Emprunts hypothécaires		
Solde au début de la période	148,374,136	151,259,337
Nouveaux emprunts	12,503,909	-
Remboursement d'emprunts	-	(4,720,847)
Versements en capital périodiques	(3,741,891)	(3,506,413)
Solde à la fin de la période	157,136,154	143,032,077

Dette à long terme

Solde au début de la période	-	45,000
Remboursement de la dette à long terme	-	(45,000)
Solde à la fin de la période	-	-

Débetures convertibles

Solde au début de la période	5,898,927	7,436,529
Intérêts sur débetures convertibles	445,638	483,397
Intérêts payés	(360,000)	(434,187)
Remboursement des débetures convertibles	-	(1,732,000)
Solde à la fin de la période	5,984,565	5,753,739

17. CASH FLOWS (continued)

The following table provides the changes in financial liabilities arising from financing activities :

	30 septembre / September 30, 2025	30 septembre / September 30, 2024
	\$	\$
Mortgages		
Balance at the beginning of the period	148,374,136	151,259,337
Gross mortgage proceeds	12,503,909	-
Repayment of mortgages	-	(4,720,847)
Periodic mortgage principal repayments	(3,741,891)	(3,506,413)
Balance at the end of the period	157,136,154	143,032,077

Long-term debt

Balance at the beginning of the period	-	45,000
Repayment of long-term debt	-	(45,000)
Balance at the end of the period	-	-

Convertible debentures

Balance at the beginning of the period	5,898,927	7,436,529
Interest on convertible debentures	445,638	483,397
Interest paid	(360,000)	(434,187)
Repayment of convertible debentures	-	(1,732,000)
Balance at the end of the period	5,984,565	5,753,739

18. INSTRUMENTS FINANCIERS

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, autres actifs financiers, créditeurs et des facilités de crédit correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

La juste valeur des emprunts hypothécaires, rémunération à base de parts et des débetures convertibles a été estimée à partir des taux actuels du marché pour des instruments financiers ayant des durées et des échéances similaires.

La politique du Fonds pour le transfert de niveaux de hiérarchie est qu'il y a transfert de niveaux quand, à la date de clôture, un changement est apporté aux données utilisées dans la détermination de la juste valeur ou à la technique d'évaluation.

The fair value of cash and cash equivalents, other financial assets, accounts payable and credit facilities approximates the carrying value since they are short-term or bear interest at current market rates.

The fair value of mortgages, unit-based compensation and convertible debentures has been estimated based on current market rates for financial instruments with similar terms and maturities.

The Trust's policy concerning hierarchy level transfers is that level transfers occur when, at closing date, fair value data used in valuation changes or when valuation techniques also change.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

18. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Le tableau qui suit montre les valeurs comptables et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers ainsi que leur niveau hiérarchique :

18. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

The following table shows the carrying values and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy :

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie		Valeur comptable Carrying value		Juste valeur Fair value	Hiérarchie
	niveau	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Coût amorti Amortized cost		level
30 septembre 2025		\$	\$	\$	
Actifs financiers					Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	818,277	818,277	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	4,865,395	4,865,395	(2) Other financial assets
		-	5,683,672	5,683,672	
Passifs financiers					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	1,827,241	1,827,241	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	12,840,000	12,840,000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	157,136,154	156,744,879	(2) Mortgages
Déventures convertibles	(2)	-	5,984,565	5,984,565	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	-	-	-	(2) Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	1,741,054	-	1,741,054	(2) Unit-based compensation
		1,741,054	177,787,960	179,137,739	
31 décembre 2024					December 31, 2024
Actifs financiers					Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	879,278	879,278	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,065,450	5,065,450	(2) Other financial assets
		-	5,944,728	5,944,728	
Passifs financiers					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	1,705,209	1,705,209	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	13,240,000	13,240,000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	148,374,136	130,678,234	(2) Mortgages
Déventures convertibles	(2)	-	5,898,927	5,769,318	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	416	-	416	(2) Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	1,148,263	-	1,148,263	(2) Unit-based compensation
		1,148,679	169,218,272	152,541,440	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

19. GESTION DU CAPITAL

19. CAPITAL MANAGEMENT

Les objectifs de gestion du capital du Fonds sont d'abord d'assurer la pérennité de celui-ci afin de poursuivre son exploitation, de fournir un rendement à ses porteurs de parts et de maintenir une structure de capital la plus optimale possible afin de réduire le coût en capital.

The Trust's capital management objectives are first to ensure the longevity of its capital so as to support continued operations, provide its unitholders with a return and maintain the most optimal capitalization possible with a view of keeping capital costs to a minimum.

Le Fonds utilise son capital pour les acquisitions, les remboursements de ses hypothèques et autres dettes ainsi que le paiement de distributions aux porteurs de parts.

The Trust's uses its capital for acquisitions, repayments of mortgages and other debts and payment of distributions to unitholders.

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

The Trust's capital components are as follows :

	30 septembre / September 30, 2025	31 décembre / December 31, 2024	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	157,136,154	148,374,136	Mortgages
Déventures convertibles	5,984,565	5,898,927	Convertible debentures
Facilités de crédit	12,840,000	13,240,000	Credit facilities
Parts de fiducie	103,249,335	103,041,578	Trust units
	279,210,054	270,554,641	

20. GESTION DU RISQUE

20. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds est exposé au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. Le Fonds gère ses expositions au risque sur une base continue. Afin de limiter les incidences de la fluctuation des taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds suit constamment la tendance des taux d'intérêt du marché et détermine en conséquence la composition de ses dettes.

Management of risks arising from financial instruments

In the normal course of business, the Trust is exposed to credit risk, interest rate risk and liquidity risk. The Trust manages these risk exposures on an ongoing basis. In order to limit the effects of changes in interest rates on its expenses and cash flows, the Trust constantly follows the evolution of the market interest rate and consequently determines the composition of its debts.

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations. En date du 30 septembre 2025, les débiteurs se chiffrent à 963 695 \$ (2024: 1 023 750 \$) et les prêts à recevoir à 3 901 700 \$ (2024: 4 041 700 \$).

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at September 30, 2025, accounts receivable amount to \$963,695 (2024: \$1,023,750) and loans receivable to \$3,901,700 (2024: \$4,041,700).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

Les débiteurs proviennent majoritairement de locataires ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir proviennent de locataires, dirigeants et partenaires de coentreprises. Le reste des créances est composé de montants dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal. Le Fonds exerce un suivi constant auprès de ces prêts. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts, les pertes de crédit attendues ne sont pas significatives.

Les prêts à recevoir de partenaires de coentreprises sont garantis par les participations dans ces coentreprises.

Le Fonds diminue son risque de crédit en louant à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les cinq principaux locataires sont Loblaws, Sobeys, Walmart, Metro et Suncor qui représentent respectivement 18%, 16%, 13%, 13% et 5% des revenus de location. En dehors des cinq principaux locataires, le Fonds n'a pas un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses emprunts hypothécaires, ses débentures convertibles et ses facilités de crédit. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de flux de trésorerie.

Tous les instruments financiers du Fonds, à l'exception de certains prêts en cours, certains emprunts hypothécaires et des facilités de crédit, sont assujettis à des taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 421 476\$ sur le montant des charges financières du trimestre.

Risque de liquidité

Le Fonds est exposé au risque de ne pas être en mesure d'honorer ses engagements financiers dans les délais établis aux conditions de ses engagements. La direction gère les liquidités du Fonds en fonction des prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Credit risk (continued)

Accounts receivable mostly include major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The loans receivable are loans to tenants, officers and joint venture partners. The remainder of receivables are amounts owing from Government agencies, which represent a minimal credit risk. The Trust monitors these loans on a continuous basis. Since all the accounts receivable are current and there was no failure in the cash receipts of the loans receivable, the expected credit losses are not significant.

Loans receivable from joint venture partners are secured by interests in said joint ventures.

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Sobeys, Walmart, Metro and Suncor make up 18%, 16%, 13%, 13% and 5% of rental income respectively. Apart from the top five tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics.

Interest rate risk

The interest rate risk, for which the Trust has an exposure, concerns its mortgages, convertible debentures and credit facilities. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash flow risk.

All of the Trust's financial instruments, except certain loans receivable, certain mortgages and the credit facilities, currently benefit from fixed interest rates for the remainder of their term. This reduces the risk of fluctuations in market rates.

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$421,476 on the financial expenses for the quarter.

Liquidity risk

The Trust is exposed to the risk of not being able to honour its financial commitments by the deadlines set out under the terms of such commitments. Management manages the Trust's cash resources in accordance with the financial forecasts and anticipated cash flows.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité (suite)

Le Fonds a des liquidités disponibles qui lui permettent de contrôler ses risques de liquidité courants principalement associés aux créditeurs et à la portion à court terme des emprunts hypothécaires, débetures convertibles ainsi qu'à ses facilités de crédit.

Le tableau suivant présente les échéances contractuelles des passifs financiers en tenant compte des paiements estimés d'intérêt :

Liquidity risk (continued)

The Trust has cash availability which allows it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable and current portion of mortgages, convertible debentures and its credit facilities.

The following table presents the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments :

30 septembre 2025 / September 30, 2025	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2025	2026	2027	2028	2029	Subséquent Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,827,241	1,827,241	1,827,241	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	12,840,000	12,840,000	12,840,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	157,136,154	178,199,664	6,814,592	18,599,353	45,246,541	26,624,801	39,935,120	40,979,257
Débetures convertibles /								
Convertible debentures	5,984,565	6,084,822	6,084,822	-	-	-	-	-
	177,787,960	198,951,727	27,566,655	18,599,353	45,246,541	26,624,801	39,935,120	40,979,257

31 décembre 2024 / December 31, 2024	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2025	2026	2027	2028	2029	Subséquent Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,705,209	1,705,209	1,705,209	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	13,240,000	13,240,000	13,240,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	148,374,136	159,988,672	17,398,995	14,930,303	43,864,449	22,536,025	32,907,010	28,351,890
Débetures convertibles /								
Convertible debentures	5,898,927	6,444,822	6,444,822	-	-	-	-	-
	169,218,272	181,378,703	38,789,026	14,930,303	43,864,449	22,536,025	32,907,010	28,351,890

Les parts du Fonds sont rachetables au gré du porteur. Cependant, il est fortement improbable qu'un détenteur demande un rachat, car il est plus avantageux qu'il les vende sur le marché public au lieu de les vendre à escompte au Fonds selon les modalités du contrat du Fonds. En conséquence, les parts du Fonds sont exclues du tableau ci-dessus.

The Trust units are redeemable at the option of the unitholder. However, it is highly unlikely that a unitholder would request a redemption as it would be more advantageous to sell their units through the public market as opposed to redeeming them at a discount per the terms of the contract of Trust. Accordingly the Trust units have been excluded from the table above.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. RISK MANAGEMENT (continued)

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 lui 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.

Risques liés à certaines questions fiscales

Pour l'exercice terminé 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 du montant divulgué.

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts incluent un montant de 190 000\$ (2024: 190 000\$) consenti 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 septembre 2025, les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 2 108\$ (T3 2024: 3 010\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2025 (2024: nul).

Tous 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.

Status of the REIT

The Trust is required to comply with specific restrictions regarding its activities and the investments held by it in order to maintain its real estate investment trust status ("REIT"). Should the Trust cease to qualify as a REIT, the consequences could be material and adverse. As well, the Trust conducts its affairs in order to qualify as a REIT under applicable tax statutes so that it retains its status as a flowthrough vehicle for the particular year. Should the Trust not meet the conditions to qualify as a REIT in a particular year, it may be subject to tax similar to a corporation, which may have an adverse impact on it and its unitholders, on the value of the units and on its ability to undertake financings and acquisitions. This could also materially reduce its distributable cash. Management believes that it complies with the REIT rules.

Risks Related to Certain Tax Matters

During the year ended December 31, 2024, the Trust recorded an amount of \$117,150 in other expenses and \$217,392 in the statement of changes in equity which relate to previously claimed input tax credits as well as related interest and penalties for the 2020 to 2023 fiscal periods. Accordingly, the Trust filed a voluntary disclosure agreement with the Canada Revenue Agency with the assistance of expert consultants. The voluntary disclosure agreement is subject to audit from the Canada Revenue Agency and therefore the final amount could be different than the amount filed.

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The loans receivable include an amount of \$190,000 (2024: \$190,000) due from officers of the Trust. The loans were granted for a term of 5 years, and bears interest at rates between the prescribed rate and prime plus 0.75% per annum. During the quarter ended September 30, 2025, interest income on the loans amount to \$2,108 (Q3 2024: \$3,010) for which no amount is receivable as at September 30, 2025 (2024: nil).

All related party transactions were made on terms equivalent to those that prevail in arm's length transactions.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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:

Trois mois terminés le 30 septembre
Three months ended September 30

Officers and Trustees compensation

Key management personnel are those individuals having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Trust, directly or indirectly. Key management personnel are comprised of the Trust's executive officers and Trustees and their compensation is as follows:

Neuf mois terminés le 30 septembre
Nine months ended September 30

	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et avantages	96,477	88,539	285,877	260,289	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	192,041	171,755	638,474	549,420	Unit-based compensation
	288,518	260,294	924,351	809,709	

23. PRODUITS

23. REVENUE

La presque totalité des revenus de location provient de trois (3) catégories dont chacune représente 10% ou plus des produits.

The rental income mostly comes from three (3) categories which individually represents 10% or more of revenues.

Le tableau suivant montre le pourcentage des revenus de location associé à chaque catégorie :

The following table shows the percentage of rental income associated to each categories :

Trois mois terminés le 30 septembre
Three months ended September 30

Neuf mois terminés le 30 septembre
Nine months ended September 30

	2025	2024	2025	2024	
	%	%	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement					Rental income from investment properties
Commerces de détail	66	64	66	63	Retail
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	17	19	17	20	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	14	14	14	14	Quick service restaurants
Autres	3	3	3	3	Others
	100	100	100	100	

Les revenus de location provenant de loyers fixes et variables se détaillent comme suit :

Rental income from fixed and variable rent are detailed as follows :

Trois mois terminés le 30 septembre
Three months ended September 30

Neuf mois terminés le 30 septembre
Nine months ended September 30

	2025	2024	2025	2024	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement					Rental income from investment properties
Loyers fixes	6,834,291	6,138,042	20,404,100	19,081,272	Fixed rents
Loyers variables	81,958	65,519	247,086	255,824	Variable rents
	6,916,249	6,203,561	20,651,186	19,337,096	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 SEPTEMBRE 2025 ET 2024**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

24. ENGAGEMENTS

24. COMMITMENTS

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement, des dépenses d'investissement et d'autres obligations contractuelles. En date du 30 septembre 2025, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 183 952 \$ (2024: nul) dont nul (2024: nul) lié à sa quote-part des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

The Trust has entered into contracts for developments, capital expenditures and other contractual obligations. As at September 30, 2025 the Trust is committed to future payments of approximately \$183,952 (2024: nil), of which nil (2024: nil) relates to its proportionate share of equity accounted joint ventures.