

Rapport de gestion

T3 2025

Période terminée le 30 septembre 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 9 mois terminée le 30 septembre 2025. Il doit être lu en lien avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés du 30 septembre 2025 ainsi qu'avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés et le rapport de gestion du 30 septembre 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 18 novembre 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 consolidés au 30 septembre 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 consolidés résumés 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 18 novembre 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

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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. Canadian 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 débentures 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 Canadian 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

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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 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. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE normalisés 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 normalisés.

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.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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 débentures 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 débentures 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 débentures convertibles en circulation ont été converties.

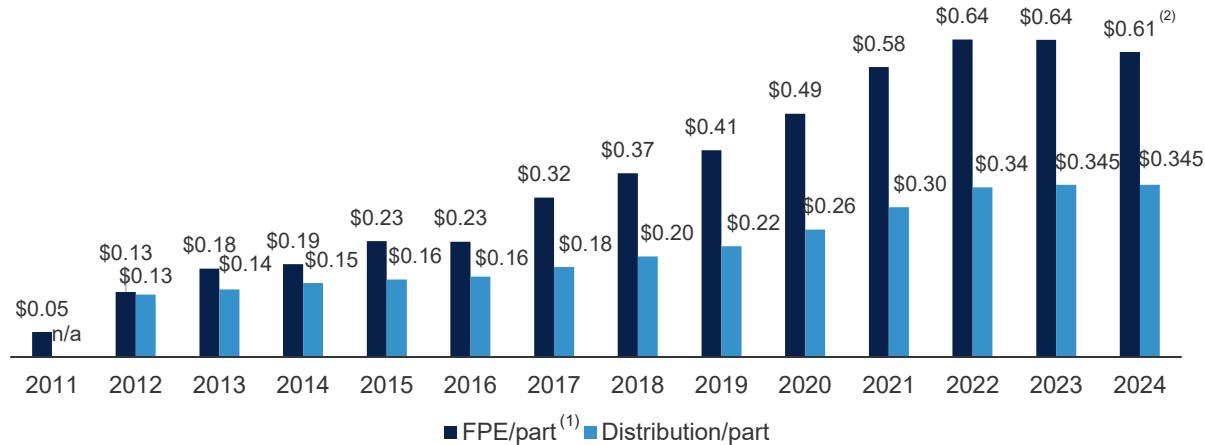
Les mesures FPE, FPE normalisés, FPE par part, FPE normalisés par part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPE Normalisés, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du service de la 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 débentures 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 SÉLECTIONNÉE

Périodes terminées les 30 septembre	9 mois		Δ	%
	2025	2024		
Situation financière				
Revenus de location	20 651 186	19 337 096	1 314 090	7%
Résultat net et résultat étendu	11 690 874	5 315 339	6 375 535	120%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	15 055 315	14 166 312	889 003	6%
FPE ⁽¹⁾	10 168 070	9 102 645	1 065 425	12%
FPE normalisés ⁽¹⁾	10 168 070	9 310 559	857 511	9%
FPEA ⁽¹⁾	9 756 269	8 658 851	1 097 418	13%
BAIIA ⁽¹⁾	17 087 314	10 670 478	6 416 836	60%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	14 743 962	13 739 618	1 004 344	7%
Immeubles de placement	291 142 734	267 378 220	23 764 514	9%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	341 092 506	317 006 824	24 085 682	8%
Total de l'actif	316 821 303	293 510 295	23 311 008	8%
Emprunts hypothécaires	144 430 085	126 895 706	17 534 379	14%
Portion à court terme des emprunts hypothécaires	12 706 069	16 136 371	(3430 302)	(21%)
Facilités de crédit	12 840 000	11 170 000	1 670 000	15%
Total des débentures convertibles	5 984 565	5 753 739	230 826	4%
Total des capitaux propres	135 986 974	129 426 184	6 560 790	5%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 587 320	20 551 554	35 766	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.494	0.443	0.051	12%
FPE normalisés ⁽¹⁾	0.494	0.453	0.041	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.474	0.421	0.053	13%
Distributions	0.259	0.259	-	-
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	4.02%	3.83%	0.19%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	56%	54%	2%	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débentures convertibles ⁽¹⁾	54%	53%	1%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.4x	0.2x	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.5x	0.1x	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	52%	58%	(6%)	
Distributions en % des FPE normalisés ⁽¹⁾	52%	57%	(5%)	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	55%	62%	(7%)	
Information de location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
National	91%	90%	1%	
Régional	7%	8%	(1%)	
Local	2%	2%	-	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
Commerce de détails	66%	63%	3%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	17%	20%	(3%)	
Restauration rapide	14%	14%	-	
Autres	3%	3%	-	
Nombre de propriétés	100%	100%	-	
	97	93	4	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	3.4	4.1	(0.7)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	6.1	6.2	(0.1)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.44%	6.42%	0.02%	

(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 »

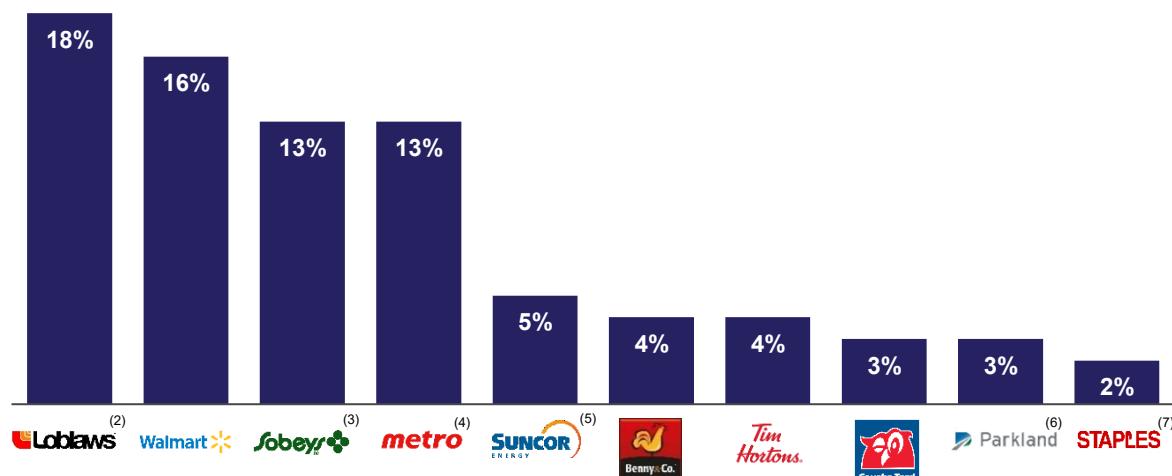
PERFORMANCE HISTORIQUE FINANCIÈRE



(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 SEPTEMBRE 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 épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (4) Metro exploite les épiceries 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 sous la bannière Pétro-Canada
- (6) Corporation Parkland exploite des stations-services sous la bannière Ultramar et Esso
- (7) Staples exploite les magasins de commerce de détail sous la bannière Bureau en Gros

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	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
28	1730 avenue Jules Verne	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
29	235 Montée Paiment	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. Lafèche	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. Côte-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	Dunnville, 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	Beloëil, 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	Immeuble productif
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

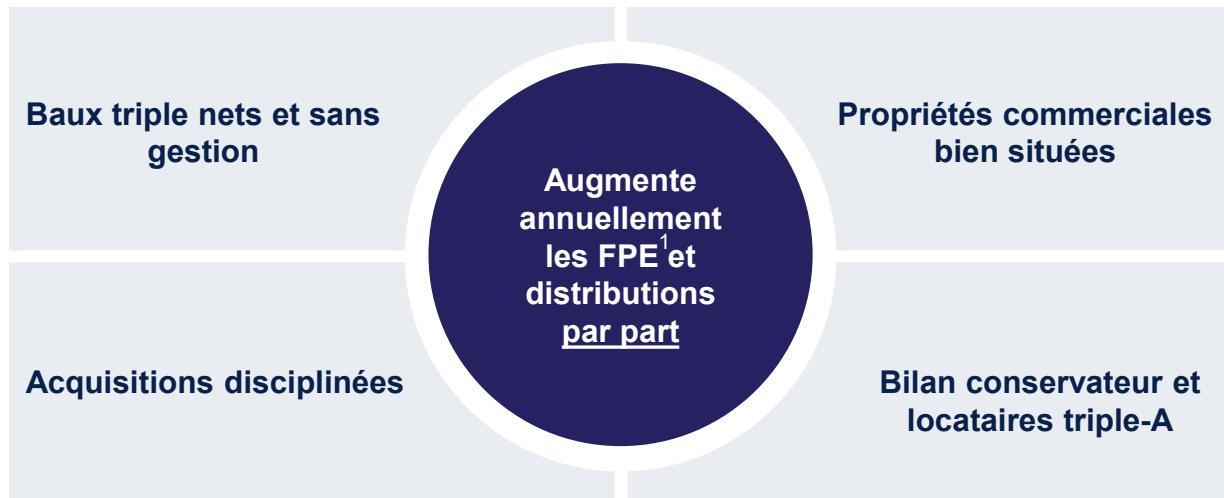
Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	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 septembre 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 septembre 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 »

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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%



FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2025			2024				2023
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Revenus de location	6 916 249	6 885 960	6 848 977	6 786 773	6 203 561	6 593 938	6 539 597	7 249 338
Revenu net d'exploitation ⁽¹⁾	5 049 422	5 029 528	4 976 365	4 750 890	4 552 633	4 795 492	4 818 187	4 888 779
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	(1 349 193)	10 181 260	1 788 202	12 970 809	(8 916 576)	1 261 106	4 343 997
FPE ⁽¹⁾	3 377 871	3 412 036	3 378 163	3 252 599	2 808 963	3 166 760	3 126 921	3 335 581
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 377 871	3 412 036	3 378 163	3 252 599	3 016 877	3 166 760	3 126 921	3 335 581
FPE par part ⁽¹⁾	0.164	0.166	0.164	0.158	0.137	0.154	0.152	0.162
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.164	0.166	0.164	0.158	0.147	0.154	0.152	0.162
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	291 143	291 324	295 094	275 479	267 378	258 260	276 396	277 842
Immeubles de placement ajustés (en milliers) ⁽¹⁾	341 093	340 767	344 782	325 033	317 007	316 876	329 721	331 143
Total de l'actif (en milliers)	316 821	316 838	321 277	301 322	293 510	293 751	306 833	308 350
Total du passif (en milliers)	180 834	181 908	183 220	171 881	164 084	175 305	177 696	178 863
Capitaux propres (en milliers)	135 987	134 931	138 057	129 441	129 426	118 446	129 136	129 487
Nb. moyen pondéré de parts en circ. de base (en milliers)	20 598	20 598	20 566	20 561	20 561	20 561	20 532	20 529

(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 »

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 septembre	2025	2024	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	291 142 734	267 378 220	9%
Détention en partenariat⁽¹⁾			
Immeubles productifs	48 641 089	47 075 565	3%
Immeubles en cours d'aménagement	1 308 683	2 553 039	(49%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	341 092 506	317 006 824	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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	12 970 809	(10 112 002)	11 690 874	5 315 339	6 375 535
Δ de la valeur des immeubles	308 554	(9 045 962)	9 354 516	(2 869 132)	3 413 037	(6 282 169)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(32 637)	(1 436 284)	1 403 647	526 196	(325 597)	851 793
Rémunération fondée sur des parts	243 147	312 572	(69 425)	820 548	715 537	105 011
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-	6 454	(6 454)	(416)	(18 300)	17 884
Impôts	-	1 374	(1 374)	-	2 629	(2 629)
FPE ⁽¹⁾	3 377 871	2 808 963	20%	10 168 070	9 102 645	12%
Charges de taxe de vente ⁽²⁾	-	117 150	(117 150)	-	117 150	(117 150)
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	-	90 764	(90 764)	-	90 764	(90 764)
FPE normalisés ⁽¹⁾⁽³⁾	3 377 871	3 016 877	12%	10 168 070	9 310 559	9%
FPE par part ⁽¹⁾	0.164	0.137	20%	0.494	0.443	12%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.164	0.147	12%	0.494	0.453	9%
Distributions	1 802 544	1 773 437	29 107	5 352 607	5 317 702	34 905
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.259	0.259	-
FPE par part ⁽¹⁾ - après distributions	0.078	0.051	53%	0.235	0.184	28%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾ - après distributions	0.078	0.061	28%	0.235	0.194	21%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	52%	63%	(11%)	52%	58%	(6%)
Distribution en % des FPE normalisés ⁽¹⁾	52%	59%	(7%)	52%	57%	(5%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 587 320	20 551 554	35 766

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 377 871	2 808 963	568 908	10 168 070	9 102 645	1 065 425
Ajustement des loyers selon le mode linéaire ⁽²⁾	(40 653)	8 696	(49 349)	(124 845)	(87 864)	(36 981)
Investissement de maintien sur les immeubles de placement	(110 277)	(91 592)	(18 685)	(286 956)	(355 930)	68 974
FPEA ⁽¹⁾	3 226 941	2 726 067	18%	9 756 269	8 658 851	13%
FPEA par part	0.157	0.133	18%	0.474	0.421	13%
Distributions par part	0.086	0.086	-	0.259	0.259	-
FPEA par part - après distributions	0.071	0.047	51%	0.215	0.162	33%
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	55%	65%	(10%)	55%	62%	(7%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 587 320	20 551 554	35 766

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	2 714 908	2 402 103	312 805	8 895 903	7 357 866	1 538 037
Activités d'investissement	(263 527)	10 558 191	(10 821 718)	(11 966 315)	12 678 590	(24 644 905)
Activités de financement	(2 805 356)	(13 242 641)	10 437 285	3 009 411	(20 117 324)	23 126 735
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(353 975)	(282 347)	(71 628)	(61 001)	(80 868)	19 867
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1 172 252	1 189 202	(16 950)	879 278	987 723	(108 445)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	818 277	906 855	(88 578)	818 277	906 855	(88 578)

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 9 mois terminée le 30 septembre 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 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers consolidés au 30 septembre 2025.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025, Canadien 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. Canadien 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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	2 714 908	2 402 103	312 805	8 895 903	7 357 866	1 538 037
Variation du fonds de roulement hors caisse	186 637	(53 712)	240 349	(42 624)	434 488	(477 112)
Impôts	-	1 374	(1 374)	-	2 629	(2 629)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	40 653	(27 396)	68 049	124 845	31 047	93 798
Δ des intérêts courus	9 000	21 000	(12 000)	2 700	(3 700)	6 400
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(32 637)	(1 436 284)	1 403 647	526 196	(325 597)	851 793
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans les coentreprises ⁽²⁾	429 571	1 866 458	(1 436 887)	726 688	1 577 879	(851 191)
Rémunération à base de parts	-	-	-	20 000	77 243	(57 243)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	29 739	35 420	(5 681)	(85 638)	(49 210)	(36 428)
FPE ⁽¹⁾	3 377 871	2 808 963	20%	10 168 070	9 102 645	12%
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	(40 653)	8 696	(49 349)	(124 845)	(87 864)	(36 981)
Distributions de coentreprises	12 750	10 500	2 250	788 000	536 500	251 500
Versements en capital périodiques	(1 277 812)	(1 222 083)	(55 729)	(3 741 891)	(3 506 413)	(235 478)
Remboursement de la dette à long terme	-	(30 000)	30 000	(45 000)	45 000	
Résultat distribuable ⁽¹⁾	2 072 156	1 576 076	32%	7 089 334	5 999 868	18%
Distributions aux porteurs de parts	(1 802 544)	(1 773 437)	(29 107)	(5 352 607)	(5 317 702)	(34 905)
Surplus de liquidités après les distributions	269 612	(197 361)	(237%)	1 736 727	682 166	155%

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Revenus de location	6 916 249	6 203 561	712 688	20 651 186	19 337 096	1 314 090
Coûts d'exploitation	(1 866 827)	(1 650 928)	(215 899)	(5 595 871)	(5 170 784)	(425 087)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	5 049 422	4 552 633	496 789	15 055 315	14 166 312	889 003
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	453 043	1 866 458	(1 413 415)	788 403	1 577 879	(789 476)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(308 554)	9 045 962	(9 354 516)	2 869 132	(3 413 037)	6 282 169
Rémunération à base de parts	(243 147)	(312 572)	69 425	(820 548)	(715 537)	(105 011)
Charges administratives	(257 339)	(424 847)	167 508	(798 620)	(960 487)	161 867
Charges financières	(1 834 618)	(1 756 825)	(77 793)	(5 402 808)	(5 339 791)	(63 017)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	12 970 809	(10 112 002)	11 690 874	5 315 339	6 375 535
FPE ⁽¹⁾	3 377 871	2 808 963	20%	10 168 070	9 102 645	12%
FPE par part ⁽¹⁾	0.164	0.137	20%	0.494	0.443	12%
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 377 871	3 016 877	12%	10 168 070	9 310 559	9%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.164	0.147	12%	0.494	0.453	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 587 320	20 551 554	35 766

(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 septembre	3 mois			9 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	2 858 807	12 970 809	(10 112 002)	11 690 874	5 315 339	6 375 535
Charges d'intérêts nettes	1 832 177	1 748 390	83 787	5 396 440	5 352 510	43 930
Impôts	-	1 374	(1 374)	-	2 629	(2 629)
BAIIA ⁽¹⁾	4 690 984	14 720 573	(10 029 589)	17 087 314	10 670 478	6 416 836
Δ de la valeur des immeubles	308 554	(9 045 962)	9 354 516	(2 869 132)	3 413 037	(6 282 169)
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	(32 637)	(1 436 284)	1 403 647	526 196	(325 597)	851 793
Δ de la valeur des débentures convertibles	-	6 454	(6 454)	(416)	(18 300)	17 884
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	4 966 901	4 244 781	17%	14 743 962	13 739 618	7%
Charge d'intérêts	1 900 199	1 834 160	66 039	5 634 008	5 659 707	(25 699)
Remboursement du capital	1 277 812	1 222 083	55 729	3 741 891	3 506 413	235 478
Obligations au titre du service de la dette	3 178 011	3 056 243	4%	9 375 899	9 166 120	2%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.3x	0.3x	2.6x	2.4x	0.2x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.4x	0.2x	1.6x	1.5x	0.1x

(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 SEPTEMBRE 2025

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, les revenus de location du Fonds ont atteint 6 916 249 \$ (6 203 561 \$ au 30 septembre 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 septembre 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 11 893 426 \$ (10 509 026 \$ pour le même trimestre en 2024) tandis qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% entraînerait une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 10 976 303 \$ (10 538 455 \$ 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 % (6,42 % pour le même trimestre en 2024) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,25 % et 7,25 % (4,75 % et 7,25 % 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 et débentures convertibles. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 834 618 \$ comparativement à 1 756 825 \$ au trimestre se terminant le 30 septembre 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 propriétés, partiellement compensée par la baisse des charges d'intérêts sur les facilités de crédit.,

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 257 339 \$ (424 847 \$ au T3 2024). La dépense plus importante en 2024 est due à une charge unique de taxe de vente liée aux crédits de taxe sur les intrants précédemment demandés avec les intérêts et pénalités associés, et à des frais juridiques et professionnels plus élevés.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2025, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 377 871 \$, ou 0,164 \$ par part, comparativement à 2 808 963 \$, ou 0,137 \$ par part au trimestre correspondant de 2024. Les FPE normalisés¹ se sont établis à 3 377 871 \$, ou 0,164 \$ par part comparativement à 3 016 877 \$, ou 0,147 \$ par part au trimestre correspondant en 2024. L'augmentation des FPE normalisés¹ 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, partiellement compensée

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 »

par les charges d'intérêt sur les emprunts hypothécaires liés aux acquisitions de propriétés. Les FPE¹ ont aussi été impactés par les ventes de propriétés en 2024.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2025

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025, les revenus de location du Fonds ont atteint 20 651 186 \$ (19 337 096 \$ 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 et débentures convertibles. Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 5 402 808 \$ comparativement à 5 339 791 \$ pour la période se terminant le 30 septembre 2024. Cette augmentation 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 9 mois terminée le 30 septembre 2025, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 798 620 \$ (960 487 \$ au T3 2024). La dépense plus importante en 2024 est due à une charge unique de taxe de vente liée aux crédits de taxe sur les intrants précédemment demandés avec les intérêts et pénalités associés, et à des frais juridiques et professionnels plus élevés.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2025, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 10 168 070 \$, ou 0,494 \$ par part, comparativement à 9 102 645 \$, ou 0,443 \$ par part pour la même période en 2024. Les FPE normalisés¹ se sont établis à 10 168 070 \$, ou 0,494 \$ par part comparativement à 9 310 559 \$, ou 0,453 \$ par part pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2024. L'augmentation des FPE normalisés¹ 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, partiellement compensée par l'augmentation des charges d'intérêt hypothécaires.

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 9 mois terminée le 30 septembre 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.

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.

Le 17 juillet 2025, le Fonds a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

Pour l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités actuelle prenant fin le 31 juillet 2025, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 1 028 053 Parts de Canadien Net (les « Parts »). Le Fonds n'a racheté aucune Parts durant cette offre publique de rachat.

Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le Fonds se propose de racheter, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 1 029 881 Parts, ce qui représente environ 5% des Parts en circulation. En date du 17 juillet 2025, le Fonds a 20 597 637 Parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 411 952 Parts au total, soit 2% des Parts émises et en circulation en date du 17 juillet 2025.

Tous les achats seront effectués par le biais des installations de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens conformément à leurs règles et politiques. Toutes les Parts rachetées par le Fonds en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte du Fonds. Le prix payé par le Fonds pour le rachat des titres sera le cours des Parts au moment de leurs acquisitions. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités débutera le 1er août 2025 et expirera le 31 juillet 2026.

PARTS DU FONDS

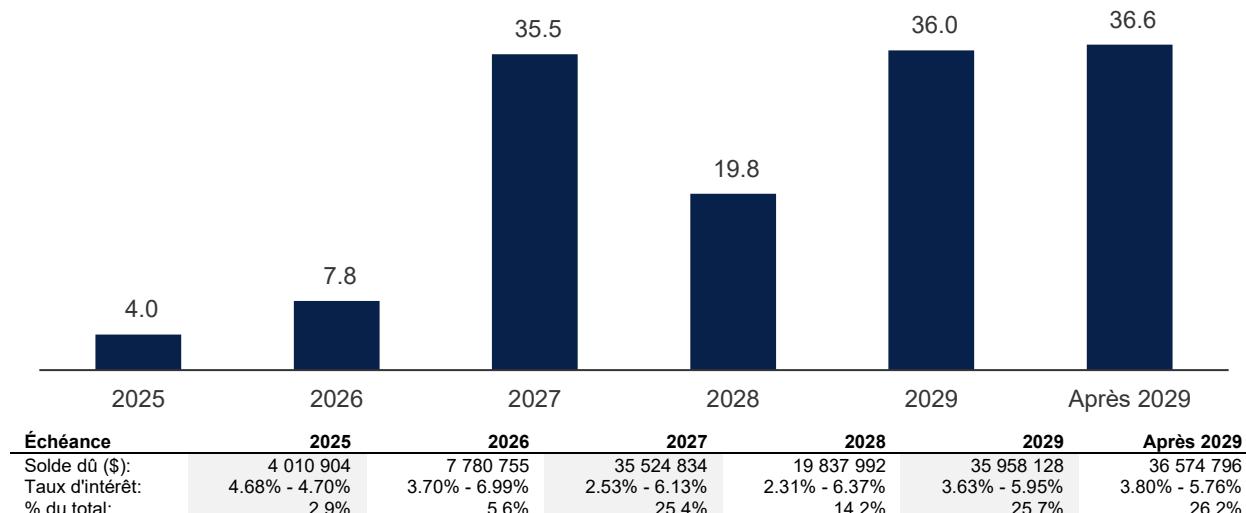
Parts émises (rachetées)	# de parts
Parts au 31 décembre 2023	20 528 502
20 mars 2024 (parts émises pour services rendus)	32 558
Parts au 31 décembre 2024	20 561 060
19 mars 2025 (parts émises pour services rendus)	36 577
Parts au 30 septembre 2025	20 597 637
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 30 septembre 2025	Prix d'exercice
Parts différées	206 069
Conversion des débentures convertibles (en parts)	738 007
	NA
	8,13 \$ par part

Débentures convertibles

Au 30 septembre 2025, la valeur nominale en circulation des débentures 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 9 mois se terminant le 30 septembre 2025.

Le nombre total de parts en circulation au 30 septembre 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 débentures convertibles et de facilités de crédit garanties et elles excluent les emprunts hypothécaires et autres emprunts contractés dans les partenariats.

Fonds de placement immobilier Canadien Net

Au 30 septembre 2025, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 157 136 154 \$ (148 374 136 \$ au 31 décembre 2024). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 118 613 302 \$ pour les 5 prochaines années et 38 522 852 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 3,4 ans (3,9 ans au 31 décembre 2024). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 5 984 565 \$ au 30 septembre 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 septembre 2025, le Fonds avait une balance utilisée de 12 840 000 \$ 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 septembre 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 (963 695 \$ au 30 septembre 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 septembre 2025, les prêts en cours se chiffrent à 3 901 700 \$ (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 débentures 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 421 476 \$ 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 créateurs, 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 assujetti 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 importante 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

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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, débentures 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.

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 \$) 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 lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 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 normales.

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 septembre	3 mois		9 mois	
	2025	2024	2025	2024
Salaires et avantages	96 477	88 539	285 877	260 289
Rémunération à base de parts	192 041	171 755	638 474	549 420
Total	288 518	260 294	924 351	809 709