

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-6	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation financière	7	Financial Position
Résultats et résultat étendu	8	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	9	Changes in Equity
Flux de trésorerie	10	Cash Flows
Notes aux états financiers consolidés	11-45	Notes to Consolidated Financial Statements

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier Canadien Net (le « Fonds » ou « FPI ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris les montants établis selon les meilleures estimations et les jugements prudents qu'elle estime raisonnables dans les circonstances en vue de s'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du Fonds. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

L'information financière contenue dans notre rapport de gestion concorde avec les présents états financiers consolidés. Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons des systèmes de contrôles internes et établissons des politiques et procédures pour garantir la fiabilité de l'information financière et assurer la protection des actifs.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel du Fonds. Ce comité revoit les états financiers consolidés du Fonds et recommande au Conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, notamment de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l, auditeur indépendant nommé par les porteurs de parts du Fonds sur recommandation du Conseil, a effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2025 et 2024 a présenté le rapport qui suit. Les auditeurs ont un accès complet et illimité au Comité d'audit pour discuter de leur audit et des constatations tirées de leurs travaux.

/s/ Michel Trudeau
Président du conseil des fiduciaires

Le 17 mars 2026

Management's responsibility for Financial Reporting

The accompanying consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust (the "Trust" or the "REIT") were prepared by management, which is responsible for the integrity and fairness of the information presented, including amounts based on best estimates and careful judgments that they believe are reasonable under the circumstances, and designed to ensure that the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the Trust's consolidated financial position. These consolidated financial statements were prepared in accordance with IFRS® Accounting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

Financial information appearing throughout our MD&A is consistent with these consolidated financial statements. In discharging our responsibility for the integrity and fairness of the consolidated financial statements and for the accounting systems from which they are derived, we develop and continue to maintain systems of internal controls and establish policies and procedures to ensure reliability of financial information and to safeguard assets.

The Board of Trustees oversees management's responsibility for financial reporting through an Audit Committee, which is composed entirely of Trustees who are not members of the Trust's management or personnel. This Committee reviews our consolidated financial statements and recommends them to the Board for approval. Other key responsibilities of the Audit Committee include advising the Trustees on auditing matters and financial reporting issues.

MNP LLP, independent auditors appointed by the unitholders of the Trust upon the recommendation of the Board, have performed an independent audit of the Consolidated Financial Statements as at December 31, 2025 and 2024 and their report follows. The auditors have full and unrestricted access to the Audit Committee to discuss their audit and related findings.

/s/ Michel Trudeau
Chairman of the Board of Trustees

March 17, 2026

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales (le « Fonds »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, et les états consolidés du résultat net et des autres éléments du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les états consolidés des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2024, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur ses méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du Fonds au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standard Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble ainsi qu'aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Immeubles de placement – Évaluation

Description des questions clés de l'audit

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et totalisaient 291 526 251 \$ au 31 décembre 2025, soit environ 91 % du total des actifs.

Independent Auditor's Report

To the Unitholders of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries:

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries (the "Trust"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2025 and December 31, 2024, and the consolidated statements of income and comprehensive income, changes in equity and cash flows for the years then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Trust as at December 31, 2025 and December 31, 2024, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years then ended in accordance with IFRS® Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.

Basis for Opinion

We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Trust in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Canada, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Investment Properties - Valuation

Key Audit Matter Description

Investment properties are measured at fair value and totalled \$291,526,251 as at December 31, 2025, which represented approximately 91% of total assets.

La juste valeur est déterminée à l'interne au moyen de la technique d'évaluation de la capitalisation directe et des hypothèses qui, dans la plupart des cas, sont fondées sur des estimations des flux de trésorerie ajustés tirés des immeubles et des estimations des taux de capitalisation appropriés pour ces flux de trésorerie. Les techniques d'évaluation employées dans le secteur immobilier peuvent être subjectives par nature et s'appuyer sur diverses hypothèses concernant les facteurs de prix. Ces hypothèses portent, entre autres, sur les revenus locatifs ajustés, les taux d'inoccupation et le taux de capitalisation fourni par un cabinet qui se spécialise dans l'évaluation des biens commerciaux. Puisque l'évaluation d'immeubles de placement est complexe et qu'elle repose en grande partie sur des estimations et des hypothèses, nous considérons qu'elle constitue un élément clé de notre audit.

Se reporter à la note 2, *Base de préparation*, et à la note 5, *Immeubles de placement*, pour obtenir des informations sur la méthode appliquée par le Fonds afin de comptabiliser les immeubles de placement et en savoir davantage sur ce qui les compose.

Réponse d'audit

Nous avons traité cet élément en mettant en œuvre des procédures à l'égard de la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux d'audit réalisés en ce sens incluent ce qui suit, sans s'y limiter :

- Nous avons acquis une compréhension du processus d'évaluation suivi par la direction.
- Nous avons examiné l'estimation faite par la direction de la juste valeur des immeubles de placement, notamment en réalisant des tests sur les données sous-jacentes utilisées dans les calculs internes et les évaluations de la juste valeur des immeubles qu'elle a effectués, et sur l'exactitude mathématique de la méthode de la capitalisation directe.
- Pour les besoins de notre audit de l'évaluation des immeubles de placement, nous avons fait appel à des experts en évaluation de biens immobiliers reconnus pour leur expérience et leurs connaissances pointues des marchés locaux.
- Nous avons évalué l'expertise, l'indépendance et les méthodes d'évaluation des évaluateurs externes.
- Nous avons évalué et soupesé les principales hypothèses utilisées pour effectuer les évaluations (taux de capitalisation, revenus de location nets, taux d'inoccupation, etc.).
- Nous avons rapproché les données importantes utilisées aux fins de l'évaluation avec les pièces justificatives, comme les baux et le sommaire relatif aux taux de capitalisation fourni par le cabinet spécialisé en évaluation de biens commerciaux dont les services ont été retenus par le Fonds.
- Nous avons apprécié le caractère approprié des informations sur les hypothèses ayant servi aux évaluations et à l'analyse de sensibilité dans les notes aux états financiers consolidés.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Fair value is determined internally by applying the direct capitalization valuation technique and by using assumptions which consider, in most cases, estimates of adjusted cash flows from the properties and estimates of suitable capitalization rates for these cash flows. Valuation techniques for real estate can be subjective in nature and involve various assumptions regarding pricing factors. These assumptions include, among others, adjusted rental income, vacancy levels, and a capitalization rate provided by a firm specializing in commercial property valuations. Because the valuation of investment properties is complex and highly dependent on estimates and assumptions, we consider the valuation of investment properties as a key audit matter in our audit.

Refer to Note 2 Basis of Preparation and Note 5 Investment Properties, for disclosures regarding the Trust's policy for accounting for investment properties and further information on the composition of investment properties.

Audit Response

We responded to this matter by performing procedures over the fair value of investment properties. Our audit work in relation to this included, but was not restricted to, the following:

- We gained an understanding of management's valuation process;
- We examined management's estimate of the fair value of investment properties, which included testing the underlying data used in management's internal calculations and assessments of fair values of the properties and testing the mathematical accuracy of the direct capitalization method;
- We involved real estate appraisal specialists to assist us with the audit of the valuation of the investment properties based on their specific experience and knowledge in local markets;
- We evaluated the external valuator's expertise, independence and methodology used for the valuation;
- We evaluated and assessed the key assumptions included in the valuations (such as capitalization rate, net rental income and vacancy levels);
- We agreed the significant data applied for valuation purposes to supporting documentation, such as the lease agreements and the capitalization rate summary provided by the commercial property valuation firm used by the Trust; and
- We assessed the appropriateness of the disclosures relating to the assumptions used in the valuations and sensitivity analysis in the notes to the consolidated financial statements.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises Management's Discussion and Analysis.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à déclarer à cet effet.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standard Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité de l'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. En outre :

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements, our knowledge obtained in the audit, or if it otherwise appears to be materially misstated. We obtained Management's Discussion and Analysis prior to the date of this auditor's report. If, based on the work we have performed on this other information, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Trust's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, however, is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Canadian generally accepted auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités du FPI pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Trust as a basis for forming an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for the purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Jo-Ann Lempert.

Montréal (Québec)

17 mars 2026

MNP¹ SENCRL, S.F.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Jo-Ann Lempert.

Montréal, Québec

March 17, 2026

MNP¹ LLP

¹ FCPA auditeur, permis de comptabilité publique No. A122514

¹ FCPA auditor, public accountancy permit no. A122514

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

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre /
December 31

31 décembre /
December 31

(in Canadian dollars)

	2025	2024	
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 5)	291,526,251	275,478,504	Investment properties (note 5)
Participations dans des coentreprises (note 6)	21,290,505	19,625,264	Investments in joint ventures (note 6)
Autres actifs financiers (note 7)	3,684,720	4,375,300	Other financial assets (note 7)
	316,501,476	299,479,068	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	955,107	879,278	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 8)	311,598	273,489	Other current assets (note 8)
Portion à court terme des actifs financiers (note 7)	951,300	690,150	Current portion of financial assets (note 7)
	318,719,481	301,321,985	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 9)	145,616,797	132,194,629	Mortgages (note 9)
Instruments financiers dérivés (note 11)	140,249	416	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	37,967	37,967	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 18)	268,892	-	Deferred tax liabilities (note 18)
	146,063,905	132,233,012	
Passifs à court terme			Current liabilities
Facilités de crédit (note 13)	9,310,000	13,240,000	Credit facilities (note 13)
Créditeurs (note 14)	1,905,011	1,705,209	Accounts payable (note 14)
Passifs d'impôt exigible (note 18)	66,600	183,000	Current tax liabilities (note 18)
Déventures convertibles (note 10)	3,825,584	5,898,927	Convertible debentures (note 10)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires (note 9)	14,969,056	16,179,507	Current portion of mortgages (note 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	3,412,677	2,441,380	Current portion of other liabilities (note 12)
TOTAL DU PASSIF	179,552,833	171,881,035	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	139,166,648	129,440,950	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	318,719,481	301,321,985	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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 CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT ÉTENDU POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)	2025	2024	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
PRODUITS			REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 24)	27,980,353	26,123,869	Rental income from investment properties (note 24)
Coûts d'exploitation	(7,753,875)	(7,206,667)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	20,226,478	18,917,202	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 6)	3,128,491	1,862,241	Share of net income from investments in joint ventures (note 6)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3,044,899	(4,755,298)	Change in fair value of investment properties
	26,399,868	16,024,145	
CHARGES			EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 15)	1,060,444	769,457	Unit-based compensation (note 15)
Charges administratives (note 16)	1,065,289	1,245,935	Administrative expenses (note 16)
Charges financières (note 17)	7,264,691	7,002,536	Financial expenses (note 17)
	9,390,424	9,017,928	
Résultat avant impôts	17,009,444	7,006,217	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 18)	336,351	(97,324)	Income taxes (note 18)
Résultat net et résultat étendu	16,673,093	7,103,541	Net income and comprehensive income
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>			<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

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

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

31 DÉCEMBRE 2025

DECEMBER 31, 2025

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 15)	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 l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	16,673,093	-	-	16,673,093	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	207,757	-	207,757	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(7,155,152)	-	-	(7,155,152)	Distributions to unitholders
31 décembre 2025	35,845,913	103,249,335	71,400	139,166,648	December 31, 2025

31 DÉCEMBRE 2024

DECEMBER 31, 2024

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 15)	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 l'exercice					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	7,103,541	-	-	7,103,541	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	(7,091,138)	-	-	(7,091,138)	Distributions to unitholders
31 décembre 2024	26,327,972	103,041,578	71,400	129,440,950	December 31, 2024

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)	2025	2024	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	16,673,093	7,103,541	Net income
Ajustements :			Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(3,128,491)	(1,862,241)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(3,044,899)	4,755,298	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(76,279)	(40,064)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 19)	6,950,860	6,694,090	Interest expenses (note 19)
Intérêts payés (note 19)	(6,940,360)	(6,710,890)	Interest paid (note 19)
Rémunération à base de parts	1,040,444	692,214	Unit-based compensation
Charges financières	142,067	163,818	Financial expenses
Impôts sur le résultat (note 18)	268,892	(97,324)	Income taxes (note 18)
	11,885,327	10,698,442	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 19)	475,923	(46,839)	Change in non-cash working capital (note 19)
	12,361,250	10,651,603	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(13,009,659)	(9,812,448)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	-	(220,000)	Acquisition of joint arrangements
Distributions reçues de coentreprises	1,463,250	647,000	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(100,000)	(135,000)	Increase of loans receivable
Encaissement de prêts en cours	310,000	765,903	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'immeubles de placement	-	12,473,198	Net proceeds from disposition of investment properties
	(11,336,409)	3,718,653	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	(3,930,000)	(2,725,362)	Net change in credit facilities
Remboursements d'emprunts hypothécaires	-	(4,720,847)	Repayment of mortgages
Nouveaux emprunts	17,285,421	6,500,000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(5,073,704)	(4,664,354)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débentures convertibles, nette des frais d'émission	3,924,423	-	Issuance of convertible debentures, net of issue costs
Remboursement des débentures convertibles	(6,000,000)	(1,732,000)	Repayment of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	-	(45,000)	Repayment of long-term-debt
Distributions aux porteurs de parts	(7,155,152)	(7,091,138)	Distributions to unitholders
	(949,012)	(14,478,701)	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	75,829	(108,445)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	879,278	987,723	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	955,107	879,278	Cash and cash equivalents end of the year
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>			<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 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 convention de fiducie et domicilié au Canada.

FPI, par l'intermédiaire de filiales, de coentreprises et d'entreprises communes, 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 exerce ses activités dans un seul secteur, celui des immeubles commerciaux situés au Canada. Par conséquent, le Fonds n'a qu'un seul secteur à présenter.

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 17 mars 2026.

2. BASE DE PRÉPARATION

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales sont établis conformément aux Normes IFRS® de comptabilité («IFRS») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Mode de présentation

Les états financiers consolidés 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 parts.

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

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 consolidated financial statements were approved on March 17, 2026 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries comply with IFRS® Accounting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

Basis of presentation

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

Utilisation d'estimations et jugements

Dans la préparation des états financiers consolidés 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 présentés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principaux jugements et estimations faits par la direction dans l'établissement des états financiers consolidés se résument comme suit :

Jugements

Types d'acquisitions

Lors d'une acquisition, le Fonds examine si celle-ci est une acquisition d'entreprise ou une acquisition d'actifs et de passifs.

Afin de déterminer si l'acquisition constitue un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs, le Fonds examine s'il a aussi acquis une entreprise composée d'entrées et de processus qui, appliqués aux entrées, peuvent générer des sorties. Particulièrement, le Fonds examine les points suivants :

- 1) Si le Fonds a acquis un seul actif ou un ensemble d'actifs;
- 2) Si le Fonds a aussi pris en charge la gestion du personnel;
- 3) Si le Fonds a acquis une plate-forme d'exploitation.

Les acquisitions qui constituent des acquisitions d'entreprise sont comptabilisées selon IFRS 3 «Regroupements d'entreprises». Les acquisitions qui ne constituent pas des acquisitions d'entreprise sont comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et de passifs à leur juste valeur respective.

Partenariats

Un jugement est exercé pour déterminer si un partenariat structuré par la voie d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour ce faire, le Fonds examine la forme juridique de l'accord contractuel et détermine si le Fonds possède des intérêts dans les actifs et les passifs de l'entité distincte ou des intérêts dans son actif net. Si le Fonds détermine qu'il a une participation dans les actifs et passifs, elle comptabilise ce partenariat en tant qu'entreprise commune, alors que si elle a une participation dans l'actif net, elle comptabilise le partenariat comme une coentreprise.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Use of estimates and judgments

In preparing the Trust's consolidated 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.

The key judgments and major assumptions made by management in the preparation of the consolidated financial statements are as follows :

Judgments

Nature of acquisitions

At the time of an acquisition, the Trust examines if the transaction represents a business combination or an acquisition of assets and liabilities.

To determine if the Trust's acquisition represents a business combination rather than an asset acquisition, the Trust examines if it has purchased a business which consists of inputs and processes applied to those inputs that have the ability to create outputs. The factors the Trust considers are as follows :

- 1) Whether the Trust has acquired a single asset or group of assets;
- 2) Whether the Trust has taken on the management of personnel;
- 3) Whether the Trust has acquired an operational platform.

Acquisitions that represent business combinations are recorded in accordance with IFRS 3 "Business Combinations." Acquisitions, that do not correspond to business combinations, are recorded as acquisitions of assets and liabilities based upon their respective fair value.

Joint arrangements

Judgment is involved in assessing whether a joint arrangement structured through a separate vehicle is a joint operation or a joint venture by assessing the legal form of the contractual arrangement and determining whether the Trust has an interest in the assets and liabilities of the separate vehicle or an interest in its net assets. If the Trust has an interest in the assets and liabilities, the joint arrangement is classified as a joint operation. If the Trust has an interest in the net assets, the joint arrangement is classified as a joint venture.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

Utilisation d'estimations et jugements (suite)

Estimations

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de la variation de cette juste valeur sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation utilisés à l'interne. L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés découlant des loyers. Le modèle interne consiste en la méthode de capitalisation directe fondée sur les revenus de location. Cette juste valeur a été calculée en fonction d'un taux de capitalisation fourni par une firme qui se spécialise dans l'évaluation d'immeubles commerciaux et appliqué aux résultats d'exploitation nets ajustés. Les revenus de location ont été ajustés pour tenir compte des provisions constituées en lien avec l'inoccupation, les frais administratifs, les réserves au titre de l'entretien de la structure et les escomptes sur les revenus variables. Les estimations et les hypothèses utilisées par le Fonds dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

Évaluation des instruments financiers dérivés et rémunération à base de parts

La juste valeur des instruments financiers dérivés et de la rémunération à base de parts comptabilisée à l'état consolidé de la situation financière est obtenue à partir du modèle d'estimation Black-Scholes puisque cette juste valeur ne peut être obtenue d'un marché actif. Les estimations utilisées sont la durée estimative moyenne prévue, la volatilité annuelle moyenne prévue et le taux d'intérêt sans risque moyen.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Use of estimates and judgments (continued)

Estimates

Valuation of investment properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value are recorded to income in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models. Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from tenants. The internally used valuation model is the direct capitalization model based on rental income. This fair value has been calculated by using a capitalization rate provided by a firm specializing in commercial property valuations and applied on adjusted net operating income. Rental income is adjusted to take into consideration provision for vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 5.

Valuation of derivative financial instruments and unit-based compensation

The fair value of derivative financial instruments and unit-based compensation recognized on the consolidated statement of financial position is estimated using the Black-Scholes pricing model as the fair value cannot be derived from active markets. The estimates used are the average expected life, the average expected annual volatility rate and the average risk-free interest rate.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers du Fonds, de ses filiales et des sociétés en commandite qu'il contrôle. Les états financiers des filiales et des sociétés en commandite sont intégrés dans les états financiers consolidés à partir de la date de prise de contrôle.

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Une participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence s'entend d'un investissement sur lequel le Fonds a une influence notable sans en exercer le contrôle. En règle générale, lorsqu'un investisseur détient une participation de plus de 20%, il est considéré exercer une influence notable sur l'entité.

Les résultats financiers des entités dans lesquelles le Fonds exerce une influence notable sont comptabilisés aux états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation est initialement inscrite au coût à l'état consolidé de la situation financière et ultérieurement ajustée en fonction de la quote-part des profits et des pertes attribuables au Fonds. La valeur comptable des placements est aussi ajustée en fonction des variations de la juste valeur des immeubles de placement ainsi que des distributions reçues. La quote-part des profits et des pertes est comptabilisée en résultat.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus pour en retirer des loyers, pour en valoriser le capital ou les deux.

a) Immeubles productifs

Les immeubles productifs sont des immeubles complètement aménagés aux fins de location. Ces immeubles sont initialement évalués au coût et ultérieurement à leur juste valeur, et toute variation de cette juste valeur est comptabilisée en résultat. Les coûts englobent le prix d'acquisition et les frais de transaction.

b) Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles en cours d'aménagement englobent les propriétés, incluant les terrains, qui sont ou seront transformés en immeubles productifs. Ces immeubles sont évalués au coût, car leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable étant donné leur nature évolutive et l'inexistence d'un marché de comparaison objectif. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transaction ainsi que toutes les dépenses d'investissement directes.

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Trust, its subsidiaries and limited partnerships that it controls. The financial statements of subsidiaries and limited partnerships are included in the consolidated financial statements from the date control arises.

Equity method accounted investments

Equity method accounted investments are investments over which the Trust has significant influence, but not control. Generally, an investor holding an interest of more than 20% is considered having significant influence over an investee.

The financial results of an investee where the Trust has significant influence are included in the consolidated financial statements using the equity method. Under this method, interest in the investee is initially recorded at cost in the consolidated statement of financial position and subsequently adjusted for the proportionate share of profits and losses attributable to the Trust. The carrying value of the investment is also adjusted for the changes in the fair value of investment properties and distributions received. The proportionate share of profits and losses are recognized into income.

Investment properties

Investment properties are held to earn rental income, for capital appreciation or for both.

a) Developed properties

Developed properties are properties ready for lease. These properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change in fair value recognized to income. Costs include purchase price and transaction related costs.

b) Properties under development

Properties under development are properties, including land, that are or will be transformed into developed properties. These properties are valued at cost, as their fair value could not be reasonably determined because of their evolving nature and a lack of objective comparative market. Costs include purchase price, transaction costs as well as all direct capital expenditures.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement (suite)

Les immeubles en cours d'aménagement qui sont devenus des immeubles productifs sont évalués à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles détenus en vue de la vente sont des immeubles dont la valeur comptable sera recouvrée par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Ces immeubles sont classés ainsi lorsque la vente est hautement probable et qu'ils sont disponibles en vue de la vente immédiate dans leur état actuel. Ces immeubles sont évalués à leur juste valeur diminuée des coûts de vente et toute variation de valeur est comptabilisée en résultat.

Dispositions

Les immeubles de placement sont décomptabilisés lorsqu'ils ont été cédés. Avant leur cession, la valeur comptable des immeubles de placement est ajustée pour refléter leur juste valeur et toute variation de cette juste valeur est comptabilisée en résultat.

Partenariats

Le Fonds conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement ou de copropriétés. Un partenariat est un accord contractuel aux termes duquel le Fonds et d'autres parties exercent une activité économique assujettie à un contrôle conjoint pour laquelle les décisions stratégiques liées aux finances ou à l'exploitation se rapportant aux activités du partenariat exigent le consentement unanime des parties.

Le Fonds présente ses participations dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence, tel qu'il est expliqué à la section Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Il présente ses participations dans les entreprises communes en comptabilisant sa part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits et des charges.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

L'encaisse et les placements très liquides avec échéance de trois (3) mois ou moins à partir de la date d'acquisition ainsi que le découvert bancaire sont considérés comme de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

b) Properties under development (continued)

Properties under development which have been transferred to developed properties are measured at fair value with any change in fair value recognized to income.

Investment properties held for sale

Properties held for sale are properties where the carrying value will be recovered through a sale rather than through its continued use. These properties are classified as held for sale when the sale is highly probable and the asset is available for immediate sale in its present condition. These properties are measured at fair value reduced by selling costs with any change in value recognized to income.

Dispositions

Investment properties are derecognized when they have been disposed of. Prior to their disposal, the carrying value of the investment properties are adjusted to reflect their fair value with any change in fair value recognized to income.

Joint arrangements

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities or through co-ownerships. A joint arrangement is a contractual arrangement pursuant to which the Trust and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control whereby the strategic financial and operating decisions relating to the activities of the joint arrangement require the unanimous consent of the parties.

The Trust accounts for its interests in joint ventures using the equity method of accounting as described in the section equity method accounted investments. The Trust accounts for its interests in joint operations by recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

Cash and cash equivalents

Cash and highly liquid investments with a maturity of three (3) months or less from the date of acquisition as well as bank overdraft are classified as cash and cash equivalents.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers variables, les taxes foncières et les frais des parties communes recouvrables. La comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'immeuble de placement. Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat et est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement.

Les taxes foncières et les frais des parties communes recouvrables sont inscrits comme revenus au cours de la période où les services sont rendus.

Contrats de location

Le Fonds exerce son jugement pour déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Le Fonds conserve la quasi-totalité des risques et avantages importants liés à la propriété de ses immeubles; par conséquent, les contrats de location existants liés aux immeubles de placement du Fonds sont considérés comme des contrats de location simple.

Parts du Fonds

Les parts du Fonds, étant rachetables au gré du porteur, sont des instruments remboursables et représentent donc des passifs financiers. Cependant, les parts répondent à certains critères de l'IAS 32 ce qui leur permet d'être présentées dans les capitaux propres.

Débetures convertibles

Les débetures convertibles sont des passifs financiers qui peuvent être convertis en parts du Fonds. Les parts du Fonds répondent à la définition d'un passif financier et en conséquence, les options de conversion sont considérées comme des dérivés intégrés. Comme les options de conversion ne sont pas considérées comme étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des débetures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Par la suite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti et la composante dérivée à la juste valeur.

Revenue recognition

Property rental income includes rents earned from tenants under lease agreements, including variable rents, property taxes and common area maintenance cost recoveries. Revenue recognition under a lease commences when the tenant has the right to use the investment property. The total amount of contractual rent to be received from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the lease and is presented as straight-line rent receivable that is included in the carrying value of investment properties.

Property taxes and common area maintenance costs recoveries are recognized as revenue in the period that the services are provided.

Leases

The Trust uses judgment in determining whether certain leases are operating or finance leases. The Trust has retained substantially all of the risks and benefits of ownership and therefore all existing rental leases related to the Trust's investment properties have been classified as operating leases.

Trust units

The Trust units are redeemable upon unitholders demand and are therefore puttable instruments that are considered as financial liabilities. However, they meet certain conditions under IAS 32 that allow puttable instruments to be presented as equity.

Convertible debentures

The convertible debentures, which are considered financial liabilities, are convertible into Trust units. The Trust units meet the definition of a financial liability and accordingly, the conversion options are considered embedded derivatives. Since the conversion options are not considered closely related to the debt contract host, the non-derivative and derivative components of the convertible debentures are separated upon initial recognition using the residual fair value approach. Subsequently, the non-derivative liability component is measured at amortized cost and the derivative component is measured at fair value.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rémunération à base de parts

Le Fonds offre un programme de rémunération à court terme et long terme sous la forme de parts liées à la performance aux personnes admissibles. La charge de rémunération liée aux régimes incitatifs est évaluée en fonction de la juste valeur des parts à la date d'attribution et est réévaluée à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de rémunération à base de parts dans les résultats. La charge de rémunération liée au régime incitatif à court terme est amortie sur la période où les services sont rendus. La charge de rémunération liée au régime incitatif à long terme est amortie selon la méthode d'acquisition graduelle des droits. Les parts du Fonds étant rachetables au gré du porteur, elles représentent donc un passif financier. Les critères d'IAS 32 qui permettent que certains instruments remboursables soient présentés dans les capitaux propres ne s'appliquent pas à la rémunération à base de parts selon IFRS 2. En conséquence, la rémunération à base de parts est évaluée à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat.

Impôts sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat représente le total des impôts exigibles et différés. Les impôts exigibles sont basés sur le bénéfice imposable. Le bénéfice imposable diffère du bénéfice indiqué à l'état consolidé des résultats en raison d'éléments de produits ou de charges qui sont imposables ou déductibles dans d'autres exercices et d'éléments qui ne sont ni imposables, ni déductibles. Les impôts différés tiennent compte de la différence temporaire entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs en appliquant les taux et les lois fiscales attendus pour les périodes où ces actifs et passifs seront réglés.

Régime d'options d'achat de parts

Le Fonds a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de la TSX.V qui prévoit que le Conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, membres du personnel clé et conseillers du Fonds des options d'achat incessibles de parts.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Unit-based compensation

The Trust offers performance units as part of a short term and long term incentive plan for all those who are eligible. Compensation expense related to the incentive plans are measured based on the fair value of the units at grant date and are revalued at the end of each reporting period. Any changes in fair value are recognized as unit-based compensation expense in the income statement. The compensation expense related to the short term incentive plan is amortized over the period that the related services are provided. The compensation expense for the long term incentive plan is amortized using the graded vesting method. The Trust's units are redeemable at the option of the holder and, therefore, are classified as financial liabilities. The conditions under IAS 32 that allow certain puttable instruments to be presented as equity does not apply to unit-based compensation under IFRS 2. Accordingly, the unit-based compensation is measured at fair value and the change in the fair value is recognized to income.

Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred income taxes. Current income taxes are based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income statement because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred income taxes account for the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying value by applying the rates and laws expected to govern when these assets and liabilities will be settled.

Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX.V which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Régime d'options d'achat de parts (suite)

Au 31 décembre 2025, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts s'établit à 256 160 parts. Lorsqu'elles sont acquises, les options sont rachetables contre des parts du Fonds. En outre, le nombre de parts réservées aux fins d'émission à une personne ne peut excéder cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, tous les actifs et passifs financiers sont évalués à leur juste valeur. Par la suite, ils sont évalués en fonction de leur classification. Les coûts de transaction directement attribuables à leur acquisition ou à l'émission sont inclus dans l'évaluation initiale de l'actif financier ou du passif financier, sauf s'il est évalué par la suite à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVBRN »).

Actifs financiers

Lors des évaluations ultérieures, le Fonds classe ses actifs financiers selon deux catégories d'évaluation, soit :

- a) Coût amorti: Les actifs détenus aux fins de perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement des remboursements de capital et des versements d'intérêts.
- b) JVBRN: Les actifs ne répondant pas aux critères de comptabilisation au coût amorti ou qui sont désignés à la JVBRN.

La trésorerie et équivalents de trésorerie et les autres actifs financiers sont classés au coût amorti.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers qui sont évalués à la JVBRN, lesquels sont évalués ultérieurement à la juste valeur. La charge d'intérêts des passifs financiers classés au coût amorti est incluse dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Units options plan (continued)

As at December 31, 2025, the number of units reserved for issuance under the units options plan amounts to 256,160 units. Upon vesting, the options are redeemable for units of the Trust. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

Financial instruments

Financial assets and liabilities

On initial recognition, all financial assets and liabilities are measured at fair value. Subsequently they are measured following their classification. Transaction costs directly attributable to their acquisition or issuance are included in the initial measurement of financial assets or liabilities except if they are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Financial assets

For subsequent measurement, there are two measurement categories into which the Trust classifies its financial assets :

- a) Amortized cost: Assets that are held for collection of contractual cash flows where they represent solely payments of principal and interest.
- b) FVTPL: Assets that do not meet the criteria of amortized cost or are designated as FVTPL.

Cash and cash equivalents and other financial assets are classified as amortized cost.

Financial liabilities

Financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method, except for financial liabilities at FVTPL. Such liabilities shall be subsequently measured at fair value. Interest expense from financial liabilities classified as amortized cost is included in financial expenses using the effective interest rate method.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers (suite)

Passifs financiers (suite)

Les créditeurs, facilités de crédit, emprunts hypothécaires et débiteures convertibles sont classés dans la catégorie coût amorti.

Les instruments financiers dérivés et la rémunération à base de parts sont classés dans la catégorie JVBRN.

Dépréciation

À chaque date de clôture, le Fonds évalue de manière prospective les pertes de crédit attendues découlant de ses débiteurs et prêts en cours comptabilisés au coût amorti. La méthode de dépréciation nécessite de déterminer s'il y a eu une importante augmentation du risque de crédit. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts en cours, les pertes de crédit attendues sont non significatives.

Évaluation à la juste valeur

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés pour des actifs et passifs identiques négociés sur un marché actif auquel le Fonds a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2025, aucun actif ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2025, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 20.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont les données observables ne justifient pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2025, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par la voie de partenariats, représentent les actifs évalués selon le niveau 3.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

Financial liabilities (continued)

Accounts payable, credit facilities, mortgages and convertible debentures are classified as amortized cost.

Derivative financial instruments and unit-based compensation are classified as FVTPL.

Impairment

At each reporting date, the Trust assesses, on a forward-looking basis, the expected credit losses associated with its accounts and loans receivable carried at amortized cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk. 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.

Fair value measurement

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2025, no asset or liability is valued upon level 1.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at December 31, 2025, the assets and liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 20.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2025, investment properties, including those owned through joint arrangements, represent the assets valued upon level 3.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

4. MÉTHODES COMPTABLES FUTURES

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18 « États financiers : présentation et informations à fournir » qui remplacera IAS 1 « Présentation des états financiers ». La nouvelle norme exigera la présentation de catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement, ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La nouvelle norme exigera également que les mesures de la performance définies par la direction soient expliquées et incluses dans une note distincte dans les états financiers consolidés. IFRS 18 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Le Fonds évalue actuellement l'incidence de la nouvelle norme.

En mai 2024, des modifications à la norme IFRS 9 et à IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir ont été publiées. Ces modifications viennent clarifier le moment de la comptabilisation et de la décomptabilisation d'un actif financier ou d'un passif financier, en précisant notamment qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement. De plus, les modifications introduisent un choix de méthode comptable pour décomptabiliser les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement, si certaines conditions sont remplies. Les modifications exigent également de fournir de l'information additionnelle sur les instruments financiers assortis de clauses conditionnelles et les placements dans des instruments de capitaux propres désignés comme étant à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ces modifications s'appliquent pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026.

L'adoption ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les états financiers consolidés du Fonds.

4. FUTURE ACCOUNTING POLICIES

In April 2024, the IASB issued IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements that will replace IAS 1 Presentation of Financial Statements. The new standard will require presentation of separate categories of income and expense for operating, investing, and financing activities with prescribed subtotals for each new category. The standard will also require management-defined performance measures to be explained and included in a separate note within the consolidated financial statements. IFRS 18 applies for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2027.

The Trust is currently assessing the impact of the new standard.

In May 2024, amendments to IFRS 9, "Financial Instruments" and IFRS 7, "Financial Instruments: Disclosures" were issued. The amendments clarify the timing of recognition and derecognition for a financial asset or financial liability, including clarifying that a financial liability is derecognized on the settlement date. Further, the amendments introduce an accounting policy choice to derecognize financial liabilities settled using an electronic payment system before the settlement date, if specific conditions are met. The amendments also require additional disclosures for financial instruments with contingent features and investments in equity instruments classified at fair value through other comprehensive income. These amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2026.

The adoption is not expected to have a material impact on the Trust's consolidated financial statements.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

5. INVESTMENT PROPERTIES

	2025	2024	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de l'exercice	275,478,504	277,842,384	Balance at the beginning of the year
Additions :			Additions :
Acquisitions	12,445,012	9,150,966	Acquisitions
Dépenses d'investissement	481,557	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	3,044,899	(4,195,121)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	76,279	40,064	Straight-line rent adjustment receivable
Solde à la fin de l'exercice	291,526,251	275,478,504	Balance at the end of the year
<i>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</i>			<i>Investment properties held for sale</i>
Solde au début de l'exercice	-	5,035,094	Balance at the beginning of the year
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 l'exercice	-	-	Balance at the end of the year
TOTAL	291,526,251	275,478,504	TOTAL

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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

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, QC	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 %
31 décembre 2025 / December 31, 2025			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,904,843	6.47%	5.25% - 8.50%
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 CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

5. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 31 décembre 2025 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 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)%	24,572,077
(0.25)%	11,789,827
0.50%	(20,992,860)
0.25%	(10,887,297)

6. PARTENARIATS

6. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	2025	2024	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	810,043	779,077	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	583,160	472,382	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	861,889	1,142,939	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	953,139	1,064,412	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,879,278	1,281,761	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,173,388	2,263,406	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	917,442	647,149	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,870,189	2,496,942	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,068,450	2,974,096	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	998,575	721,627	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,712,888	1,398,105	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	1,145,985	803,062	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	1,039,771	894,051	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	3,276,308	2,686,255	40	FBO Simple LP
		21,290,505	19,625,264		

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	2025	2024	Financial position
	\$	\$	
Immeubles productifs	50,595,388	47,909,829	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	1,324,447	1,644,439	Properties under development
Actifs courants	1,825,976	2,254,573	Current assets
Total des actifs	53,745,811	51,808,841	Total assets
Emprunts hypothécaires	30,523,605	30,246,108	Mortgages
Passifs courants	1,931,701	1,937,469	Current liabilities
Total des passifs	32,455,306	32,183,577	Total liabilities
Actif net	21,290,505	19,625,264	Net assets

Résultat net	2025	2024	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	4,426,826	4,457,284	Rental income
Coûts d'exploitation	(1,121,776)	(1,134,227)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1,389,959	145,151	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(26,253)	(25,693)	Administrative expenses
Charges financières	(1,540,265)	(1,580,274)	Financial expenses
Résultat net et résultat étendu	3,128,491	1,862,241	Net income and comprehensive income

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement
Fair Value of Investment Properties

Joint operations

Emplacement	Participation	2025	2024	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,194,785	1,069,526	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	3,167,756	2,999,808	50	Louiseville, QC
		4,362,541	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 :

Situation financière	2025	2024	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	4,362,541	4,069,334	Investment properties
Actifs courants	47,623	25,062	Current assets
Total des actifs	4,410,164	4,094,396	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,225,000	1,295,000	Mortgages
Passifs courants	48,431	45,352	Current liabilities
Total des passifs	1,273,431	1,340,352	Total liabilities

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

6. PARTENARIATS (suite)

6. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

Résultat net	2025	2024	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	334,672	339,321	Rental income
Coûts d'exploitation	(34,703)	(35,448)	Operating costs
Charges financières	(65,284)	(68,809)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	293,207	-	Change in fair value of investment properties
Résultat net et résultat étendu	527,892	235,064	Net income and comprehensive income

7. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

7. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2025	2024	
	\$	\$	
Débiteurs	804,320	1,023,750	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes variant de 3% à 6%, échéant au plus tard en avril 2027	3,831,700	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
	4,636,020	5,065,450	
Tranche non courante	3,684,720	4,375,300	Non-current
Tranche courante	951,300	690,150	Current

8. AUTRES ACTIFS COURANTS

8. OTHER CURRENT ASSETS

	2025	2024	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	311,598	249,289	Prepaid expenses
Dépôts relatifs aux acquisitions et aux financements	-	24,200	Deposits for acquisitions and financings
	311,598	273,489	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

9. MORTGAGES

	2025	2024	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	160,585,853	148,374,136	Mortgages
Tranche non courante	145,616,797	132,194,629	Non-current
Tranche courante	14,969,056	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	4.05%	3.89%	Weighted average interest rate
Échéance	2026 - 2035	2025 - 2033	Maturity
Au 31 décembre 2025, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :			
Année	\$	Year	
2026	14,969,056	2026	
2027	40,095,845	2027	
2028	22,944,518	2028	
2029	37,801,727	2029	
2030	20,020,765	2030	
Par la suite	24,753,942	Thereafter	
	160,585,853		

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 265 661 605 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$265,661,605.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2025	2024	
	\$	\$	
Passif	3,825,584	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
	%	%	\$	\$	
Décembre 2025 / December 2025	7.00	7.94	4 000 000	6.75	Décembre 2030 / December 2030

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2025	2024	
Les débentures convertibles émises en décembre 2025 ont été ventilées à 3 876 000\$ pour sa composante passif et 124 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	140,249	-	The convertible debentures issued in December 2025 were segregated at \$3,876,000 for its liability component and \$124,000 for its derivative financial instrument.
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.
	140,249	416	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

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 l'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes :

	2025	2024
Cours de la part (\$)	5.65	4.97
Prix de levée (\$)	6.75	8.13
Distribution prévue (%)	0.350	0.345
Taux d'intérêt sans risque (%)	2.96	2.94
Volatilité annuelle prévue (%)	18.62	18.93
Durée estimative (années)	4.92	0.92

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, une charge de 15 833\$ [2024: gain de 30 578\$] a été inscrite au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	2025	2024	
			Unit price (\$)
			Exercise price (\$)
			Expected distribution (\$)
			Risk-free interest rate (%)
			Expected annual volatility (%)
			Expected life (years)

During the year ended December 31, 2025, an expense of \$15,833 [2024: gain of \$30,578] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

12. AUTRES PASSIFS

	2025	2024
	\$	\$
Revenus reportés	1,431,727	1,293,117
Dépôts de locataires	37,967	37,967
Rémunération à base de parts	1,980,950	1,148,263
	3,450,644	2,479,347

12. OTHER LIABILITIES

Tranche non courante	37,967	37,967	Non-current
Tranche courante	3,412,677	2,441,380	Current

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

13. FACILITÉS DE CRÉDIT

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 31 décembre 2025, le solde des lignes de crédit se chiffre à 9 310 000\$ [2024: 13 240 000 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 28 038 976\$.

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 December 31, 2025, the lines of credit have a balance of \$9,310,000 [2024: \$13,240,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$28,038,976.

13. CREDIT FACILITIES

14. CRÉDITEURS

	2025	2024	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	236,363	278,333	Trade payables
Autres créditeurs	1,668,648	1,426,876	Other payables
	1,905,011	1,705,209	

14. ACCOUNTS PAYABLE

Les créditeurs au 31 décembre 2025 comprennent un montant de 13 257\$ (2024: 120 547\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses d'investissement.

The accounts payable as at December 31, 2025, include an amount of \$13,257 (2024: \$120,547) related to acquisitions of investment properties and capital expenditures.

Les autres créditeurs au 31 décembre 2025 comprennent un montant de 334 542\$ (2024 : 334 542\$) lié à une charge à payer découlant d'une obligation au titre de taxes de vente.

The other payables as at December 31, 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 CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS

15. 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 l'exercice 2025:					Changes during the year 2025:
19 mars 2025	36,577	5.68	207,757	Rém / Comp	March 19, 2025
Solde au 31 décembre 2025	20,597,637		103,249,335		Balance December 31, 2025

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à base de parts

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

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 liées à la performance basé sur les seuils définis dans les critères de performance rattachés à cette attribution de parts liées à la performance. Le Conseil fournira à chaque participant un calendrier des attributions de parts liées à la performance pour la période qui lie le niveau de performance à un facteur d'ajustement des parts liées à la performance.

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

La période d'évaluation de la performance applicable aux parts liées à la performance est d'un an, et le droit à ces parts est acquis entièrement à la première date d'approbation des états financiers suivant la détermination des parts liées à la performance à attribuer.

La période de performance des parts liées à la performance à long terme est d'un an et l'attribution des parts liées à la 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 détermination des parts liées à la performance à attribuer.

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

Pour l'exercice terminée le 31 décembre 2025, 77 024 parts liées à la performance à court terme et à long terme, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,68\$ (2024: 84 504 parts liées à la performance à court terme et à long terme). Au 31 décembre 2025, les parts liées à la performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 5,65\$.

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.

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.

During the year ended December 31, 2025, 77,024 short term and long term performance units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.68 (2024: 84,504 short term units and long term units). As at December 31, 2025, the short term and long term performance units were valued at a unit price of \$5.65.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à court terme

Short Term Incentive Plan

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	<u>#</u>	<u>#</u>	
Solde au début de l'exercice	84,504	56,779	Balance at the beginning of the year
Variations au cours de l'exercice :			Changes during the year :
Octroyées	77,024	84,504	Granted
Annulées	(5,633)	(8,403)	Cancelled
Régérées	(78,871)	(48,376)	Settled
Solde à la fin de l'exercice	<u>77,024</u>	<u>84,504</u>	Balance at the end of the year
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	<u>77,024</u>	<u>84,504</u>	Unvested

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, une charge de rémunération à base de parts de 428 549 \$ [2024 : 340 623 \$] associée aux parts liées à la 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 28 087 \$ [2024 : perte de 12 835 \$] pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025 a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement à la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation incluse à les autres passifs dans l'état consolidé de la situation financière.

During the year ended December 31, 2025, unit-based compensation expense of \$428,549 [2024: \$340,623] 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 \$28,087 [2024: loss of \$12,835] for the year ended December 31, 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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	<u>#</u>	<u>#</u>	
Solde au début de l'exercice	145,925	90,229	Balance at the beginning of the year
Variations au cours de l'exercice :			Changes during the year :
Octroyées	77,024	84,504	Granted
Annulées	(11,267)	(4,618)	Cancelled
Régérées	(53,649)	(24,190)	Settled
Solde à la fin de l'exercice	<u>158,033</u>	<u>145,925</u>	Balance at the end of the year
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	<u>158,033</u>	<u>145,925</u>	Unvested

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, une charge de rémunération à base de parts de 328 980 \$ [2024 : 307 568 \$] associée aux parts liées à la performance à long terme a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the year ended December 31, 2025, unit-based compensation expense of \$328,980 [2024: \$307,568] 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à long terme (suite)

Une perte à la juste valeur de 69 235 \$ [2024 : gain de 21 583\$] pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025 a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement en fonction de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation incluse dans les autres passifs à l'état consolidé de la situation financière.

Parts différées

Le Fonds offre un programme de rémunération à base de parts différées aux personnes qui y sont admissibles. Chaque part différée confère, 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 au moment de l'attribution. Les parts différées attribuées aux termes 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 l'exercice terminé le 31 décembre 2025, 117 981 [2024: 48 278] parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,66\$. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 5,65\$.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, une perte de 122 614 \$ [2024: perte de 38 701 \$] liée au régime de parts différées a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, 14 609 parts ont été émises aux fiduciaires et à certains employés. Conséquemment, une charge de 82 979 \$ [2024: charge de 91 313 \$] liée au régime de rémunération à base de parts des fiduciaires et employés a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value loss of \$69,235 [2024: gain of \$21,583] for the year ended December 31, 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 year ended December 31, 2025, 117,981 [2024: 48,278] deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.66. For the year ended December 31, 2025, the deferred units were valued at a unit price of \$5.65.

During the year ended December 31, 2025, a loss of \$122,614 [2024: loss of \$38,701] related to the deferred trust units was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

During the year ended December 31, 2025, 14,609 units were issued to trustees and certain employees. Accordingly, an expense of \$82,979 [2024: expense of \$91,313] related to the trustee and employee equity compensation plan 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 CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

16. CHARGES ADMINISTRATIVES

16. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2025	2024	
	\$	\$	
Salaires et autres avantages	585,684	552,225	Salaries and other benefits
Autres charges	479,605	693,710	Other expenses
	1,065,289	1,245,935	

17. CHARGES FINANCIÈRES

17. FINANCIAL EXPENSES

	2025	2024	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	6,332,927	5,717,952	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	617,933	976,138	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	571,234	628,585	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	15,833	(30,578)	Change in fair value of convertible debentures
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	25,000	90,764	Mortgage early repayment fee
Autres frais financiers	10,050	8,798	Other financial charges
Produits d'intérêts	(308,286)	(389,123)	Interest income
	7,264,691	7,002,536	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

	1 ^{er} janvier / January 1 2025	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisés en charges / Expensed	31 décembre / December 31 2025	
Actifs d'impôt différé	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	-	-	268,892	268,892	Deferred tax liabilities
Passifs d'impôt exigible	183,000	(183,859)	67,459	66,600	Current tax liabilities
Impôts sur le résultat			336,351	336,351	Income taxes

	1 ^{er} janvier / January 1 2024	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisés 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

19. FLUX DE TRÉSORERIE

19. CASH FLOWS

	2025	2024	
	\$	\$	
Variation du fonds de roulement hors caisse			Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	(62,309)	48,913	Other current assets
Autres actifs financiers	219,430	245,567	Other financial assets
Créditeurs	307,092	(384,747)	Accounts payable
Passifs d'impôt exigible	(116,400)	-	Current tax liabilities
Autres passifs	138,610	26,628	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(10,500)	16,800	Change in accrued interest
	475,923	(46,839)	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charge d'intérêts	6,950,860	6,694,090	Interest expense
Variation des intérêts courus	(10,500)	16,800	Change in accrued interest
Intérêts payés	6,940,360	6,710,890	Interest paid

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

19. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

19. CASH FLOWS (continued)

Le tableau suivant montre la variation des passifs financiers découlant des activités de financement :

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

	2025	2024	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	148,374,136	151,259,337	Balance at the beginning of the year
Nouveaux emprunts	17,285,421	6,500,000	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	-	(4,720,847)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(5,073,704)	(4,664,354)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	160,585,853	148,374,136	Balance at the end of the year
Dettes à long terme			Long-term debt
Solde au début de la période	-	45,000	Balance at the beginning of the year
Remboursement de la dette à long terme	-	(45,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	-	-	Balance at the end of the year
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de l'exercice	5,898,927	7,436,529	Balance at the beginning of the year
Produit net de l'émission de débetures convertibles	3,924,423	-	Net proceeds from issuance of convertible debentures
Composante dérivée des débetures convertibles	(124,000)	-	Derivative component of convertible debentures
Intérêts sur débetures convertibles	571,234	628,585	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(445,000)	(434,187)	Interest paid
Remboursement des débetures convertibles	(6,000,000)	(1,732,000)	Repayment of convertible debentures
Solde à la fin de l'exercice	3,825,584	5,898,927	Balance at the end of the year

20. INSTRUMENTS FINANCIERS

20. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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.

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la 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.

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.

La politique du Fonds pour les transferts entre niveaux hiérarchiques consiste à transférer à un autre niveau quand, à la date de clôture, un changement est apporté aux données utilisées pour déterminer la juste valeur ou à la technique d'évaluation.

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 CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. 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 :

20. 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
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		Fair value through profit and loss	Amortized cost		
31 décembre 2025		\$	\$	\$	
Actifs financiers					December 31, 2025 Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	955,107	955,107	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	4,636,020	4,636,020	(2) Other financial assets
		-	5,591,127	5,591,127	
Passifs financiers					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	1,905,011	1,905,011	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	9,310,000	9,310,000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	160,585,853	155,301,116	(2) Mortgages
Déventures convertibles	(2)	-	3,825,584	3,955,596	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	140,249	-	140,249	(2) Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	1,980,950	-	1,980,950	(2) Unit-based compensation
		2,121,199	175,626,448	172,592,922	
31 décembre 2024					December 31, 2024 Financial assets
Actifs financiers					
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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

20. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Juste valeur des instruments financiers

La sensibilité des instruments financiers au cours et à la volatilité de la part est montrée dans le tableau suivant :

Fair value of financial instruments

The sensitivity of the financial instruments to the unit price and volatility is shown in the following table :

Sensibilité au cours de la part

	Cours de la part (\$)	Valeur (\$)
	Unit price (\$)	Value (\$)
Débetures convertibles	6.05	210,931
	5.65	140,249
	5.25	86,661

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%)	Valeur (\$)
	Volatility (%)	Value (\$)
Débetures convertibles	23.62	237,306
	18.62	140,249
	13.62	58,857

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU CAPITAL

21. 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 :

	2025	2024	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	160,585,853	148,374,136	Mortgages
Déventures convertibles	3,825,584	5,898,927	Convertible debentures
Facilités de crédit	9,310,000	13,240,000	Credit facilities
Parts de fiducie	103,249,335	103,041,578	Trust units
	276,970,772	270,554,641	

22. GESTION DU RISQUE

22. 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 charges 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 31 décembre 2025, les débiteurs se chiffrent à 804 320 \$ (2024: 1 023 750 \$) et les prêts à recevoir à 3 831 700 \$ (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 December 31, 2025, accounts receivable amount to \$804,320 (2024: \$1,023,750) and loans receivable to \$3,831,700 (2024: \$4,041,700).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

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 désignent des prêts consentis à des locataires, dirigeants et partenaires dans des 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 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 dans des 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'est pas exposé à 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, portent intérêt à taux fixe 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 1 718 365\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

Risque de liquidité

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

22. RISK MANAGEMENT (continued)

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 \$1,718,365 on the financial expenses for the year.

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 CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

22. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité (suite)

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

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

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 :

31 décembre 2025 / December 31, 2025	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,905,011	1,905,011	1,905,011	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	9,310,000	9,310,000	9,310,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	160,585,853	182,460,952	20,992,859	45,668,307	27,046,567	40,356,886	21,248,361	27,147,972
Débentures convertibles /								
Convertible debentures	3,825,584	5,400,000	280,000	280,000	280,000	280,000	4,280,000	-
	175,626,448	199,075,963	32,487,870	45,948,307	27,326,567	40,636,886	25,528,361	27,147,972

31 décembre 2024 / December 31, 2024	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite 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
Débentures 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 porteur de parts demande un rachat, car il est plus avantageux pour lui de les vendre sur le marché public plutôt que 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

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 défavorables. De plus, le Fonds gère ses affaires afin de répondre à la définition de 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 faire l'objet d'un traitement fiscal similaire à celui d'une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour lui que pour ses porteurs de parts, la valeur de ses parts ainsi que 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 estime qu'il observe 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 un montant de 117 150 \$ dans les autres charges et un montant de 217 392 \$ dans l'état des variations des capitaux propres. Ces montants sont liés à des crédits de taxe sur intrants précédemment demandés ainsi qu'aux intérêts et pénalités connexes pour les exercices 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.

23. 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 l'exercice terminé le 31 décembre 2025, les produits d'intérêts sur ces prêts totalisent 8 800\$ [2024: 12 477\$] pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 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.

22. RISK MANAGEMENT (continued)

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.

23. 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 bear interest at rates between the prescribed rate and prime plus 0.75% per annum. During the year ended December 31, 2025, interest income on the loans amounted to \$8,800 [2024: \$12,477] for which no amount is receivable as at December 31, 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

23. 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 présente comme suit:

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:

	2025	2024	
	\$	\$	
Salaires et avantages	382,700	357,500	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	830,516	721,175	Unit-based compensation
	1,213,216	1,078,675	

24. PRODUITS

24. 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 :

	2025	2024	
	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Commerces de détail	66	63	Retail
Sociétés énergétiques et dépanneurs canadiens d'envergure	17	20	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	14	14	Quick service restaurants
Autres	3	3	Others
	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 :

	2025	2024	
	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Loyers fixes	27,526,033	25,754,596	Fixed rents
Loyers variables	454,320	369,273	Variable rents
	27,980,353	26,123,869	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

24. PRODUITS (suite)

24. REVENUE (continued)

Au 31 décembre 2025, les revenus de location annuels provenant de loyers fixes sont les suivants:

As at December 31, 2025, annual rental income from fixed rents are as follows:

Dans la prochaine année	20,037,702	Within one year
Après un an mais d'ici cinq ans	83,141,059	After one year but no more than five years
Par la suite	24,733,696	Thereafter
	127,912,457	

25. ENGAGEMENTS

25. COMMITMENTS

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement, des dépenses d'investissement et d'autres obligations contractuelles. En date du 31 décembre 2025, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 102 122 \$ (2024: nul). Il n'y a aucun engagements (2024: nul) liés à sa quote-part des participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence.

The Trust has entered into contracts for developments, capital expenditures and other contractual obligations. As at December 31, 2025 the Trust is committed to future payments of approximately \$102,122 [2024: nil]. There are no commitments [2024: nil] related to its proportionate share of equity accounted joint ventures.