

Rapport de gestion

T4 2025

Période terminée le 31 décembre 2025

Formulaire 51-102F1

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025. Il doit être lu avec les états financiers consolidés audités du 31 décembre 2025 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion du 31 décembre 2024. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes IFRS® de comptabilité (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et tous les montants sont en dollars canadiens. On trouvera les plus récents rapports financiers du Fonds sur son site Web à l'adresse cnetreit.com et sur sedarplus.ca.

Daté du 17 mars 2026, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités au 31 décembre 2025 et leurs notes afférentes.

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

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

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

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 17 mars 2026.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

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

Fonds provenant de l'exploitation (FPE) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de la Real Property Association of Canada (REALpac). Les FPE sont calculés en grande partie conformément aux publications de REALpac. Les FPE calculés par Canadien Net sont le résultat net (déterminé conformément aux IFRS), exclusion faite de la rémunération à base de parts, des intérêts sur obligation locative et des variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des instruments financiers, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles. Toutefois, en vertu des lignes directrices de REALpac, seule la composante de réévaluation de la rémunération à base de parts devrait être rajoutée aux profits ou aux pertes afin d'obtenir les FPE. La rémunération à base de parts et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles sont exclus du résultat net, car ils sont volatils et n'ont aucune incidence sur la trésorerie. Par conséquent, ils offrent une mesure additionnelle plus significative du rendement d'exploitation par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

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

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

FPE normalisés est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE normalisés prennent comme point de départ les FPE et excluent l'impact des frais de remboursement anticipé d'hypothèques et des charges de taxe de vente.

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

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

FPE par part est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE.

FPE normalisés par part est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPE normalisés par part en divisant les FPE normalisés par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE normalisés par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE normalisés.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Ce terme est utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux porteurs de parts. Le Fonds calcule essentiellement les FPEA conformément aux publications de REALpac. Les FPEA sont calculés en ajustant d'abord les FPE, tels qu'ils sont calculés par Canadien Net, pour tenir compte des dépenses d'investissement engagées pour maintenir les flux locatifs et les loyers selon la méthode linéaire. Selon les lignes directrices de REALpac, seule la composante de réévaluation de la rémunération à base de parts doit être rajoutée aux profits ou aux pertes pour obtenir les FPE et les FPEA. Les dépenses d'investissement sont soustraites des FPE pour obtenir les FPEA du fait qu'elles constituent des dépenses liées au maintien des immeubles existants. Normalement, ces dépenses seraient considérées dans les activités d'investissement à l'état des flux de

trésorerie. Le loyer sur une base linéaire est aussi inclus comme ajustement des FPEA afin de mieux refléter le loyer sur une base contractuelle et comme débiteur.

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

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

FPEA par part est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. Le Fonds considère que les FPEA par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPEA.

Résultat net d'exploitation (RNE) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. RNE est un terme d'usage courant dans le secteur et correspond aux revenus totaux moins les coûts d'exploitation, comme ils apparaissent aux états consolidés des résultats et du résultat étendu (revenus de location moins le total des charges d'exploitation, comme les impôts fonciers, les services publics et les assurances). Le Fonds inclut le RNE comme une mesure non conforme aux IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat étendu.

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

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

Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA correspond aux bénéfices moins les charges d'intérêts nettes, les intérêts sur obligation locative et l'impôt sur le résultat, car ces éléments ne sont pas de nature opérationnelle.

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

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

BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA ajusté consiste principalement à ajuster le BAIIA pour tenir compte des changements dans la juste valeur des immeubles de placement, des changements dans la juste valeur des débetures convertibles et des changements dans la juste valeur des bons de souscription. L'objectif est de permettre au Fonds de démontrer la manière dont il s'acquitte de ses dettes en excluant l'effet des gains et des pertes sur la juste valeur, qui sont volatiles et qui n'ont pas d'incidence sur la trésorerie, et l'effet de certains éléments non récurrents.

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

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

Immeubles de placement ajustés est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison des immeubles de placement et la quote-part des immeubles de placement aménagés et en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de coentreprises.

Le Fonds conclut des partenariats par l'intermédiaire d'entités contrôlées conjointement ou d'entreprises communes et comptabilise sa participation selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation. Par conséquent, la participation du Fonds dans les immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises est présentée dans les placements dans des coentreprises à l'état de la situation financière plutôt que dans les immeubles de placement. Ainsi, le Fonds considère que les Immeubles de placement ajustés sont une mesure utile, car elle permet d'avoir un portrait plus juste de la valeur globale du portefeuille du Fonds.

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

Revenu distribuable est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le revenu distribuable se compose du FPE ajusté pour tenir compte des intérêts sur obligation locative, des loyers selon la méthode linéaire, des distributions découlant de coentreprises, des remboursements périodiques du capital hypothécaire et du remboursement d'emprunt à long terme. Le Fonds ajuste ces éléments afin d'avoir un meilleur portrait de sa capacité de distribution et d'ajuster d'autres éléments qui ont une incidence sur la trésorerie.

Le Fonds considère que le revenu distribuable est une mesure utile aux investisseurs, car elle est une indication importante de sa capacité de distribution.

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

Distribution en % des FPE est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE par part pour la période.

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

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

Distribution en % des FPE normalisés est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE normalisés par part pour la période.

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

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

Distribution en % des FPEA est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPEA par part pour la période.

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

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

Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant le BAIIA ajusté par les obligations du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements au titre du remboursement du capital et les charges d'intérêt au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul.

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

Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds calcule son ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du Fonds au cours de la période.

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

Ratio de dette sur le total de l'actif est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme, des soldes impayés sur les facilités de crédit et des débentures convertibles par le total de l'actif du Fonds.

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

Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débentures convertibles est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme et des soldes impayés sur les facilités de crédit par le total de l'actif du Fonds.

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

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

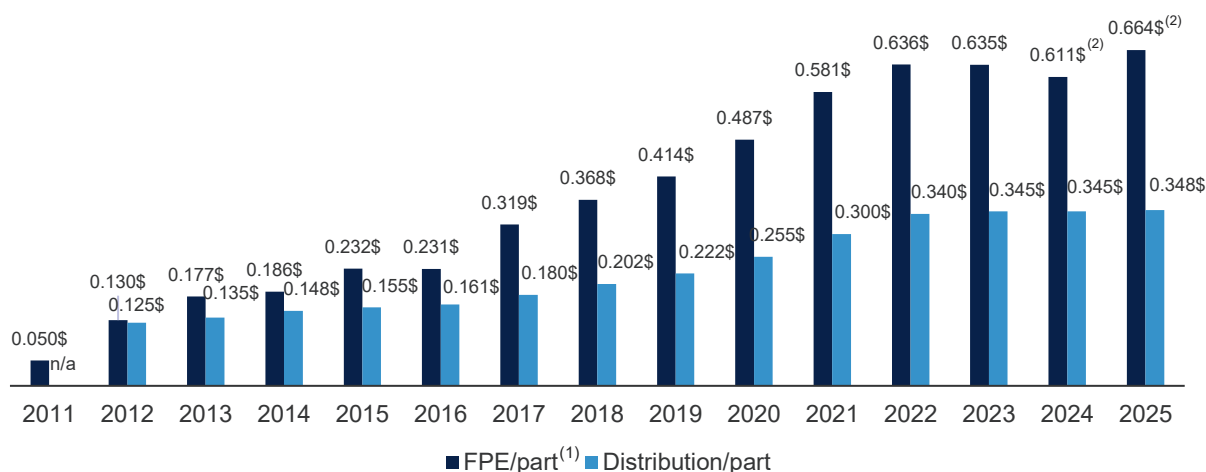


RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE SÉLECTIONNÉE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois			
	2025	2024	Δ	%
Situation financière				
Revenus de location	27 980 353	26 123 869	1 856 484	7%
Résultat net et				
résultat étendu	16 673 093	7 103 541	9 569 552	135%
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	20 226 478	18 917 202	1 309 276	7%
FPE ⁽¹⁾	13 650 863	12 355 243	1 295 620	10%
FPE normalisés ⁽¹⁾	13 675 863	12 563 157	1 112 706	9%
FPEA ⁽¹⁾	13 010 163	11 593 473	1 416 690	12%
BAIIA ⁽¹⁾	24 223 252	13 939 769	10 283 483	74%
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	19 804 227	18 519 338	1 284 889	7%
Immeubles de placement	291 526 251	275 478 504	16 047 747	6%
Immeubles de placement ajustés ⁽¹⁾	343 446 086	325 032 772	18 413 314	6%
Total de l'actif	318 719 481	301 321 985	17 397 496	6%
Emprunts hypothécaires	145 616 797	132 194 629	13 422 168	10%
Portion à court terme des emprunts hypothécaires	14 969 056	16 179 507	(1210 451)	(7%)
Facilités de crédit	9 310 000	13 240 000	(3 930 000)	(30%)
Total des débentures convertibles	3 825 584	5 898 927	(2 073 343)	(35%)
Total des capitaux propres	139 166 648	129 440 950	9 725 698	8%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 589 921	20 553 943	35 978	-
Par part				
FPE ⁽¹⁾	0.663	0.601	0.062	10%
FPE normalisés ⁽¹⁾	0.664	0.611	0.053	9%
FPEA ⁽¹⁾	0.632	0.564	0.068	12%
Distributions	0.348	0.345	0.003	1%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré	4.05%	3.89%	0.16%	
Dette sur le total de l'actif ⁽¹⁾	55%	56%	(1%)	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débentures convertibles ⁽¹⁾	53%	54%	(1%)	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.6x	2.5x	0.1x	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.5x	0.1x	
Distributions en % des FPE ⁽¹⁾	52%	57%	(5%)	
Distributions en % des FPE normalisés ⁽¹⁾	52%	56%	(4%)	
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	55%	61%	(6%)	
Information sur la location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Composition des locataires basées sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
National	91%	92%	(1%)	
Régional	7%	7%	-	
Local	2%	1%	1%	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation⁽¹⁾				
Commerces de détail	66%	63%	3%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	17%	20%	(3%)	
Restauration rapide	14%	14%	-	
Autres	3%	3%	-	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	97	94	3	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée des hypothèques (années)	3.5	3.9	(0.4)	
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (années)	5.9	6.0	(0.1)	
Taux de capitalisation moyen pondéré selon les IFRS	6.47%	6.42%	0.05%	

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

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE

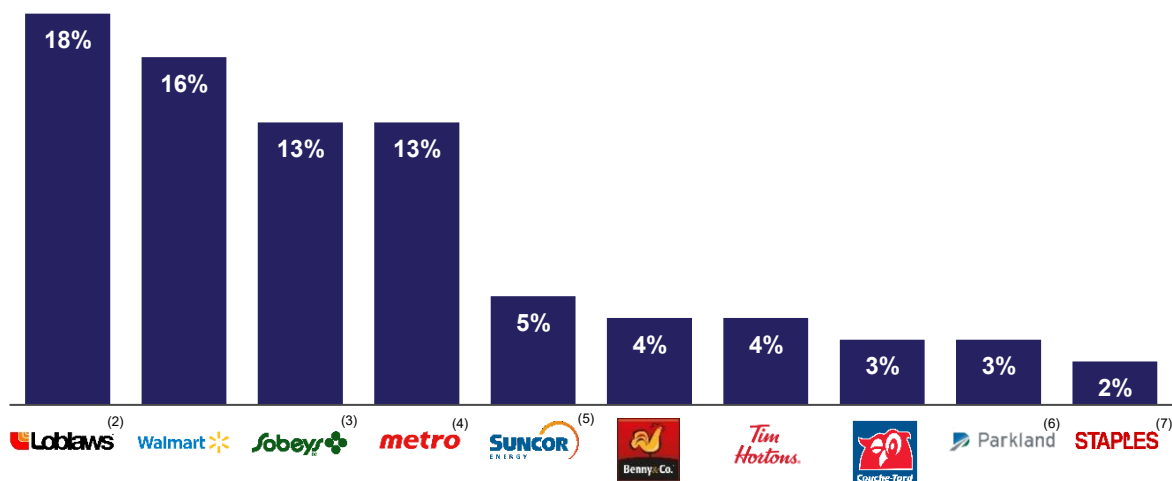


(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

(2) FPE normalisés par part⁽¹⁾

LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2025

10 PLUS IMPORTANTS LOCATAIRES (81%)⁽¹⁾



Notes :

- (1) Basé sur le RNE; inclut la part proportionnelle de Canadien Net dans les RNE des propriétés détenues en coentreprises; RNE est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »
- (2) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore
- (3) Sobeys exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (4) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous les bannières Brunet et Jean-Coutu
- (5) Suncor exploite les stations-service sous la bannière Pétro-Canada
- (6) Corporation Parkland exploite des stations-service sous les bannières Ultramar et Esso
- (7) Staples exploite les magasins de commerce de détail sous la bannière Bureau en Gros

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
1	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 400	2 400	Immeuble productif
2	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	36 K	4 748	4 748	Immeuble productif
3	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65%	60 K	2 400	1 560	Immeuble productif
4	530 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	50%	30 K	2 641	1 321	Immeuble productif
5	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	67 K	8 071	8 071	Immeuble productif
6	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	115 K	6 132	3 066	Immeuble productif
7	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide	50%	37 K	4 841	2 421	Immeuble productif
8	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec, Qc	Essence, dépanneur	100%	34 K	6 574	6 574	Immeuble productif
9	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 860	2 860	Immeuble productif
10	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. rapide	100%	33 K	3 127	3 127	Immeuble productif
11	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu-de-Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 200	1 200	Immeuble productif
12	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	100%	27 K	1 392	1 392	Immeuble productif
13	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	39 K	4 575	4 575	Immeuble productif
14	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	100%	86 K	1 255	1 255	Immeuble productif
15	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	50 K	5 975	5 975	Immeuble productif
16	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	60 K	6 662	6 662	Immeuble productif
17	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	100%	23 K	2 716	2 716	Immeuble productif
18	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. rapide	100%	24 K	2 832	2 832	Immeuble productif
19	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	2 400	2 400	Immeuble productif
20	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	95%	58 K	4 856	4 613	Immeuble productif
21	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. rapide	95%	45 K	3 710	3 525	Immeuble productif
22	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	100%	13 K	3 372	3 372	Immeuble productif
23	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	100%	12 K	3 019	3 019	Immeuble productif
24	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 845	2 845	Immeuble productif
25	3355 rue De la Pérade	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	142 K	28 894	28 894	Immeuble productif
26	2555 boul. Montmorency	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	110 K	25 480	25 480	Immeuble productif
27	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
28	1730 avenue Jules Verne	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
29	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
30	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
31	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
32	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
33	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
34	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
35	260-280 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
36	20 boul. Frontenac Ouest	Thetford Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
37	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
38	1501 rue Jacques Bedard	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
39	852 boul. Laure	Sept Îles, Qc	Rest. rapide	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif
40	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif
41	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
42	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif
43	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
44	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
45	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
46	550 boul. Lafleche	Baie-Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
47	304 boul. Lasalle	Baie-Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif

Fonds de placement immobilier Canadien Net

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

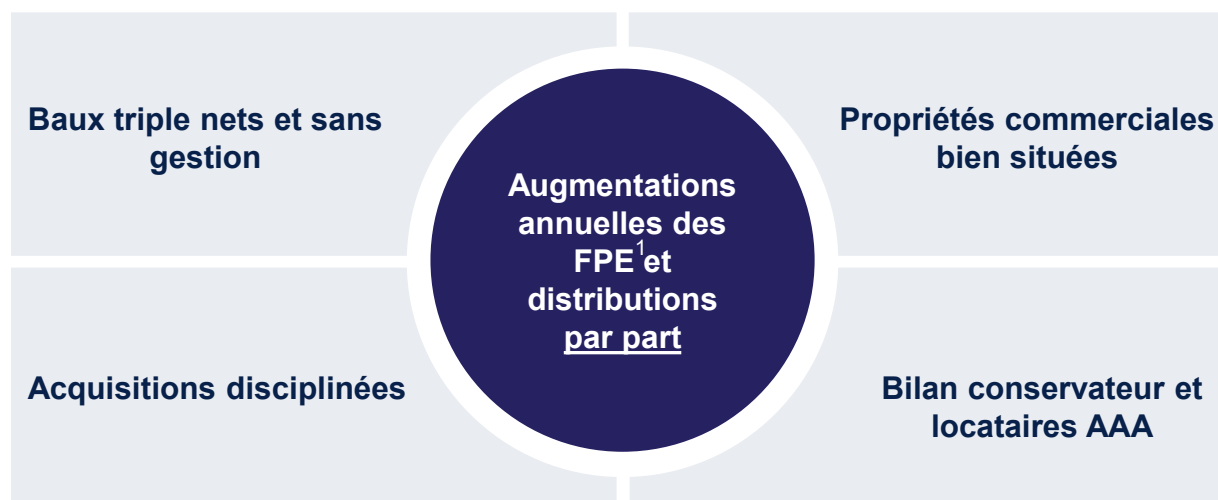
Fonds de placement immobilier Canadien Net

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

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

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

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



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

Au 31 décembre 2025, le Fonds détenait 97 immeubles de placement, soit 80 immeubles au Québec, 8 immeubles en Ontario, 8 immeubles en Nouvelle-Écosse et 1 immeuble au Nouveau-Brunswick. Ces immeubles sont occupés par 4 groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) chaînes de restauration rapide et (4) autres.

La qualité des immeubles du portefeuille de Canadien Net lui permet de maintenir un taux d'occupation très élevé. Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

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

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

¹ Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE 2025

Le 21 janvier 2025, le Fonds a annoncé l'acquisition de trois propriétés au Saguenay, Qc. Les propriétés acquises comprennent un supermarché exploité sous la bannière IGA, une pharmacie exploitée sous la bannière Jean Coutu et une banque exploitée sous la bannière de la Banque Nationale du Canada. Le prix d'achat total s'est élevé à 12 000 000 \$ et a été réglé en espèces.

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

Le 1^{er} décembre 2025, le Fonds a annoncé la clôture d'un placement privé sans intermédiaire (le « Placement privé ») de débtures convertibles non garanties de Canadien Net (les « Débtures convertibles »).

Dans le cadre du Placement privé, le Fonds a émis des Débtures convertibles d'un capital de 4,0 millions de dollars. Les Débtures convertibles arriveront à échéance le 1^{er} décembre 2030, porteront intérêt au taux annuel de 7,0 %, payable semestriellement, et seront convertibles en parts de Canadien Net (les « Parts ») au prix de conversion de 6,75 \$ par Part (le « Prix de conversion »). Canadien Net a le droit de racheter les Débtures convertibles à compter du 1^{er} décembre 2028 si le cours de clôture des Parts à la Bourse de croissance TSX (la « TSX de croissance ») est supérieur au Prix de conversion pendant une période de quarante-cinq (45) jours de bourse consécutifs.

Le produit net tiré du Placement privé sera affecté à la réalisation de nouvelles acquisitions par Canadien Net et au paiement des frais liés à ces opérations, au remboursement d'une partie de l'encours des facilités de crédit de Canadien Net, au paiement des frais engagés dans le cadre du Placement privé, ainsi qu'au financement du fonds de roulement et des besoins généraux du Fonds. Aucun frais d'intermédiation n'a été payé dans le cadre du Placement privé.

PERSPECTIVES POUR 2026

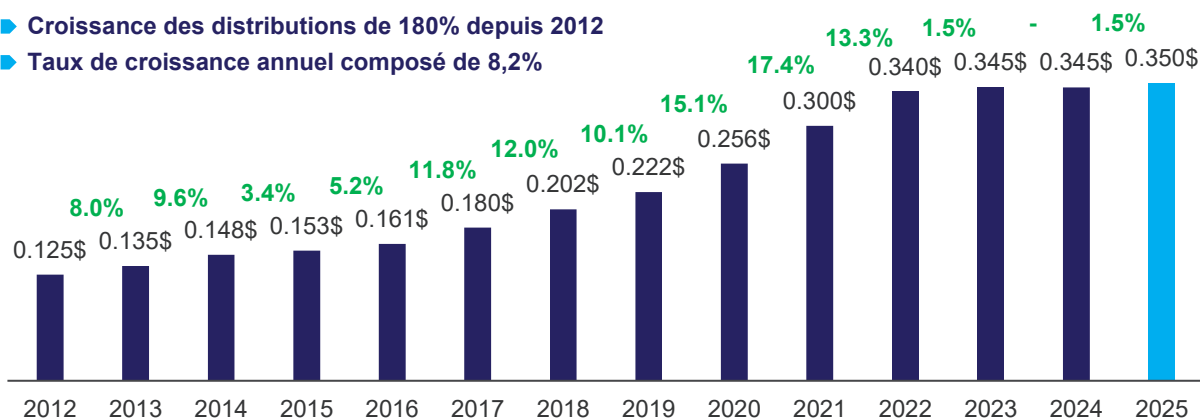
Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration, permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur des acquisitions stratégiques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

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

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

► Croissance des distributions de 180% depuis 2012

► Taux de croissance annuel composé de 8,2%



¹ Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2025				2024			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	7 329 167	6 916 249	6 885 960	6 848 977	6 786 773	6 203 561	6 593 938	6 539 597
Revenu net d'exploitation ⁽¹⁾	5 171 163	5 049 422	5 029 528	4 976 365	4 750 890	4 552 633	4 795 492	4 818 187
Résultat net attribuable								
aux porteurs de parts	4 982 219	2 858 807	(1 349 193)	10 181 260	1 788 202	12 970 809	(8 916 576)	1 261 106
FPE ⁽¹⁾	3 482 793	3 377 871	3 412 036	3 378 163	3 252 599	2 808 963	3 166 760	3 126 921
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 507 793	3 377 871	3 412 036	3 378 163	3 252 599	3 016 877	3 166 760	3 126 921
FPE par part ⁽¹⁾	0.169	0.164	0.166	0.164	0.158	0.137	0.154	0.152
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.170	0.164	0.166	0.164	0.158	0.147	0.154	0.152
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	291 526	291 143	291 324	295 094	275 479	267 378	258 260	276 396
Immeubles de placement ajustés (en milliers) ⁽¹⁾	343 446	341 093	340 767	344 782	325 033	317 007	316 876	329 721
Total de l'actif (en milliers)	318 719	316 821	316 838	321 277	301 322	293 510	293 751	306 833
Total du passif (en milliers)	179 553	180 834	181 908	183 220	171 881	164 084	175 305	177 696
Capitaux propres (en milliers)	139 167	135 987	134 931	138 057	129 441	129 426	118 446	129 136
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base (en milliers)	20 598	20 598	20 598	20 566	20 561	20 561	20 561	20 532

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

RAPPROCHEMENT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT AJUSTÉS

Au 31 décembre	2025	2024	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	291 526 251	275 478 504	6%
Détention en coentreprises⁽¹⁾			
Immeubles productifs	50 595 388	47 909 829	6%
Immeubles en cours d'aménagement	1 324 447	1 644 439	(19%)
Immeubles de placement ajustés⁽²⁾	343 446 086	325 032 772	6%

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

(2) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable						
aux porteurs de parts	4 982 219	1 788 202	3 194 017	16 673 093	7 103 541	9 569 552
Δ de la valeur des immeubles	(175 767)	1 342 261	(1 518 028)	(3 044 899)	4 755 298	(7 800 197)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(1 916 155)	180 446	(2 096 601)	(1 389 959)	(145 151)	(1 244 808)
Rémunération fondée sur des parts	239 896	53 920	185 976	1 060 444	769 457	290 987
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	16 249	(12 278)	28 527	15 833	(30 578)	46 411
Impôts	336 351	(99 952)	436 303	336 351	(97 324)	433 675
FPE ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	7%	13 650 863	12 355 243	11%
Charges liées à la taxe de vente	-	-	-	-	117 150	(117 150)
Frais de remboursement anticipé sur emprunts hypothécaires	25 000	-	25 000	25 000	90 764	(65 764)
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 507 793	3 252 599	8%	13 675 863	12 563 157	9%
FPE par part ⁽¹⁾	0.169	0.158	7%	0.663	0.601	10%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.170	0.158	8%	0.664	0.611	9%
Distributions	1 802 545	1 773 436	29 109	7 155 152	7 091 138	64 014
Distributions par part	0.088	0.086	2%	0.348	0.345	1%
FPE par part ⁽¹⁾ - après distributions	0.081	0.072	13%	0.315	0.256	23%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾ - après distributions	0.082	0.072	14%	0.316	0.266	19%
Distribution en % des FPE ⁽¹⁾	52%	54%	(2%)	52%	57%	(5%)
Distribution en % des FPE normalisés ⁽¹⁾	52%	54%	(2%)	52%	56%	(4%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 589 921	20 553 943	35 978

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

FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FPE de base ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	230 194	13 650 863	12 355 243	1 295 620
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽²⁾	(34 298)	(35 414)	1 116	(159 143)	(123 278)	(35 865)
Investissement de maintien dans les immeubles de placement	(194 601)	(282 562)	87 961	(481 557)	(638 492)	156 935
FPEA ⁽¹⁾	3 253 894	2 934 623	11%	13 010 163	11 593 473	12%
FPEA par part	0.158	0.143	11%	0.632	0.564	12%
Distributions par part	0.088	0.086	2%	0.348	0.345	1%
FPEA par part - après distributions	0.070	0.057	23%	0.284	0.219	30%
Distributions en % des FPEA ⁽¹⁾	56%	60%	(4%)	55%	61%	(6%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 589 921	20 553 943	35 978

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

(2) Ajusté pour les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	3 465 347	3 293 737	171 610	12 361 250	10 651 603	1 709 647
Activités d'investissement	629 906	(8 959 937)	9 589 843	(11 336 409)	3 718 653	(15 055 062)
Activités de financement	(3 958 423)	5 638 623	(9 597 046)	(949 012)	(14 478 701)	13 529 689
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	136 830	(27 577)	164 407	75 829	(108 445)	184 274
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	818 277	906 855	(88 578)	879 278	987 723	(108 445)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	955 107	879 278	75 829	955 107	879 278	75 829

Les revenus de location du Fonds sont utilisés pour financer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus servent de source principale pour régler les paiements hypothécaires et autres dettes, le solde étant utilisé pour les distributions aux porteurs de parts.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, Canadien Net a connu une augmentation de ses flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, principalement en raison d'une augmentation des revenus locatifs venant des propriétés acquises, d'une diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit et du calendrier des encaissements liés au recouvrement des charges d'exploitation et au paiement de certaines charges d'exploitation.

Les décaissements liés aux activités d'investissement en 2025 sont principalement attribuables aux acquisitions de propriétés, tandis que les encaissements liés aux activités d'investissement en 2024 proviennent principalement des ventes d'immeubles et des distributions reçues des coentreprises. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la note 5 « Immeubles de placement » et la note 6 « Partenariats » des états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, il y a eu une diminution des sorties de trésorerie liées aux activités de financement, principalement attribuable à une augmentation des produits bruts des prêts hypothécaires provenant des refinancements et des acquisitions ainsi qu'à l'émission de la débenture convertible de décembre 2025, partiellement compensée par le remboursement de la débenture convertible de novembre 2020.

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

RAPPROCHEMENT DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION AU RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	3 465 347	3 293 737	171 610	12 361 250	10 651 603	1 709 647
Variation du fonds de roulement hors caisse	(433 299)	(387 649)	(45 650)	(475 923)	46 839	(522 762)
Impôts	67,459	(2 628)	70 087	67,459	-	67 459
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	34 298	35 414	(1 116)	159 143	123 278	35 865
Δ des intérêts courus	(13 200)	20 500	(33 700)	(10 500)	16 800	(27 300)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(1 916 155)	180 446	(2 096 601)	(1 389 959)	(145 151)	(1 244 808)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises ⁽²⁾	2 318 939	257 965	2 060 974	3 045 627	1 779 027	1 266 600
Rémunération à base de parts	-	-	-	20 000	77 243	(57 243)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	(40 596)	(145 186)	104 590	(126 234)	(194 396)	68 162
FPE ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	7%	13 650 863	12 355 243	11%
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire ⁽³⁾	(34 298)	(35 414)	1 116	(159 143)	(123 278)	(35 865)
Distributions reçues de coentreprises	675 250	110 500	564 750	1 463 250	647 000	816 250
Versements en capital périodiques	(1 331 813)	(1 157 941)	(173 872)	(5 073 704)	(4 664 354)	(409 350)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	-	(45 000)	45 000
Résultat distribuable ⁽¹⁾	2 791 932	2 169 744	29%	9 881 266	8 169 611	21%
Distributions aux porteurs de parts	(1 802 545)	(1 773 436)	(29 109)	(7 155 152)	(7 091 138)	(64 014)
Surplus de liquidités après les distributions	989 387	396 308	150%	2 726 114	1 078 473	153%

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

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

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Revenus de location	7 329 167	6 786 773	542 394	27 980 353	26 123 869	1 856 484
Coûts d'exploitation	(2 158 004)	(2 035 883)	(122 121)	(7 753 875)	(7 206 667)	(547 208)
Résultat net d'exploitation ⁽¹⁾	5 171 163	4 750 890	420 273	20 226 478	18 917 202	1 309 276
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	2 340 088	284 362	2 055 726	3 128 491	1 862 241	1 266 250
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	175 767	(1 342 261)	1 518 028	3 044 899	(4 755 298)	7 800 197
Rémunération à base de parts	(239 896)	(53 920)	(185 976)	(1 060 444)	(769 457)	(290 987)
Charges administratives	(266 669)	(285 448)	18 779	(1 065 289)	(1 245 935)	180 646
Charges financières	(1 861 883)	(1 662 745)	(199 138)	(7 264 691)	(7 002 536)	(262 155)
Impôts sur le résultat	(336 351)	97 324	(433 675)	(336 351)	97 324	(433 675)
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 982 219	1 788 202	3 194 017	16 673 093	7 103 541	9 569 552
FPE ⁽¹⁾	3 482 793	3 252 599	7%	13 650 863	12 355 243	11%
FPE par part ⁽¹⁾	0.169	0.158	7%	0.663	0.601	10%
FPE normalisés ⁽¹⁾	3 507 793	3 252 599	8%	13 675 863	12 563 157	9%
FPE normalisés par part ⁽¹⁾	0.170	0.158	8%	0.664	0.611	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 597 637	20 561 060	36 577	20 589 921	20 553 943	35 978

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

RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AU BAIIA

Périodes terminées 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	4 982 219	1 788 202	3 194 017	16 673 093	7 103 541	9 569 552
Charges d'intérêts nettes	1 817 368	1 671 806	145 562	7 213 808	6 933 552	280 256
Impôt sur le résultat	336,351	(99 952)	436 303	336,351	(97 324)	433 675
BAIIA ⁽¹⁾	7 135 938	3 360 056	3 775 882	24 223 252	13 939 769	10 283 483
Δ de la valeur des immeubles	(175 767)	1 342 261	(1 518 028)	(3 044 899)	4 755 298	(7 800 197)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(1 916 155)	180 446	(2 096 601)	(1 389 959)	(145 151)	(1 244 808)
Δ de la valeur des débentures convertibles	16,249	(12 278)	28 527	15 833	(30 578)	46 411
BAIIA ajusté ⁽¹⁾	5 060 265	4 870 485	4%	19 804 227	18 519 338	7%
Charge d'intérêts	1 888 086	1 753 732	134 354	7 522 094	7 322 675	199 419
Remboursement du capital	1 331 813	1 157 941	173 872	5 073 704	4 664 354	409 350
Obligations au titre du service de la dette	3 219 899	2 911 673	11%	12 595 798	11 987 029	5%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	2.7x	2.8x	(0.1x)	2.6x	2.5x	0.1x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	1.6x	1.5x	0.1x

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2025

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2025, les revenus de location du Fonds ont atteint 7 329 167 \$ (6 786 773 \$ au trimestre correspondant de 2024). Cette augmentation des revenus de location est due à l'ajout de nouveaux immeubles ainsi qu'à l'augmentation des loyers de certains immeubles existants. Ces loyers sont principalement composés de loyers mensuels fixes, ainsi que de loyers variables basés sur les ventes brutes pour certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement découle de la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir la section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails). Au 31 décembre 2025, le Fonds estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global augmenterait la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 11 789 827 \$ (11 291 312 \$ pour le trimestre correspondant de 2024) tandis qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% entraînerait une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 10 887 297 \$ (10 422 853 \$ pour le trimestre correspondant de 2024). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,47 % (6,42 % pour le trimestre correspondant de 2024) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,25 % et 8,50 % (5,25 % et 7,25 % pour le trimestre correspondant de 2024). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location

ajustés incluent des provisions constituées au titre d'espaces vacants, de frais d'administration, de réserves au titre de l'entretien de la structure et d'escomptes sur revenus variables.

Les charges d'exploitation du Fonds sont principalement de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires et débentures convertibles. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2025, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 861 883 \$ comparativement à 1 662 745 \$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2024. Cette augmentation des charges financières nettes est principalement attribuable à la hausse des charges d'intérêts liées aux renouvellements d'hypothèques et aux nouvelles hypothèques contractées pour l'acquisition de propriétés, partiellement compensée par la baisse des charges d'intérêts sur les facilités de crédit.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2025, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 266 669 \$ (285 448 \$ au T4 2024).

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2025, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 3 482 793 \$, ou 0,169 \$ par part, comparativement à 3 252 599 \$, ou 0,158 \$ par part au trimestre correspondant de 2024. Les FPE normalisés¹ se sont établis à 3 507 793 \$, ou 0,170 \$ par part comparativement à 3 252 599 \$, ou 0,158 \$ par part au trimestre correspondant en 2024. L'augmentation des FPE normalisés¹ provient principalement des acquisitions d'immeubles et de la diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit. Les FPE¹ ont aussi été touchés par les ventes de propriétés en 2024.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2025

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, les revenus de location du Fonds ont atteint 27 980 353 \$ (26 123 869 \$ pour la période correspondante de 2024). Cette augmentation des revenus de location est due à l'ajout de nouveaux immeubles ainsi qu'à l'augmentation des loyers de certains immeubles existants. Ces loyers sont principalement composés de loyers mensuels fixes, ainsi que de loyers variables basés sur les ventes brutes pour certains locataires.

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

Les charges d'exploitation du Fonds sont principalement de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires et débentures convertibles. Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 7 264 691 \$ comparativement à 7 002 536 \$ pour la période se terminant le 31 décembre 2024. Cette augmentation s'explique par des charges d'intérêt plus élevées sur les renouvellements hypothécaires et les emprunts hypothécaires liés aux acquisitions d'immeubles, partiellement compensée par une diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 1 065 289 \$ (1 245 935 \$ en 2024). La dépense plus importante en 2024 est due à une charge non récurrente liée à la taxe de vente découlant de crédits de taxe sur les intrants précédemment demandés, plus intérêts et pénalités, et à des frais juridiques et professionnels plus élevés.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, le Fonds a enregistré des FPE¹ de 13 650 863 \$, ou 0,663 \$ par part, comparativement à 12 355 243 \$, ou 0,601 \$ par part pour la même période en 2024. Les FPE normalisés¹ se sont établis à 13 675 863 \$, ou 0,664 \$ par part comparativement à 12 563 157 \$, ou 0,611 \$ par part pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2024. L'augmentation des FPE normalisés¹ provient principalement des acquisitions d'immeubles et de la diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit. Les FPE¹ ont aussi été touchés par les ventes de propriétés en 2024.

¹ Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025, le Fonds a effectué les émissions de parts suivantes:

Le 19 mars 2025, le Fonds a annoncé l'émission de 36 577 parts du Fonds à un prix de 5,68\$ par part, pour un total de 207 757 \$, et 106 710 parts différées à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains employés, membres de la direction et membres du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

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

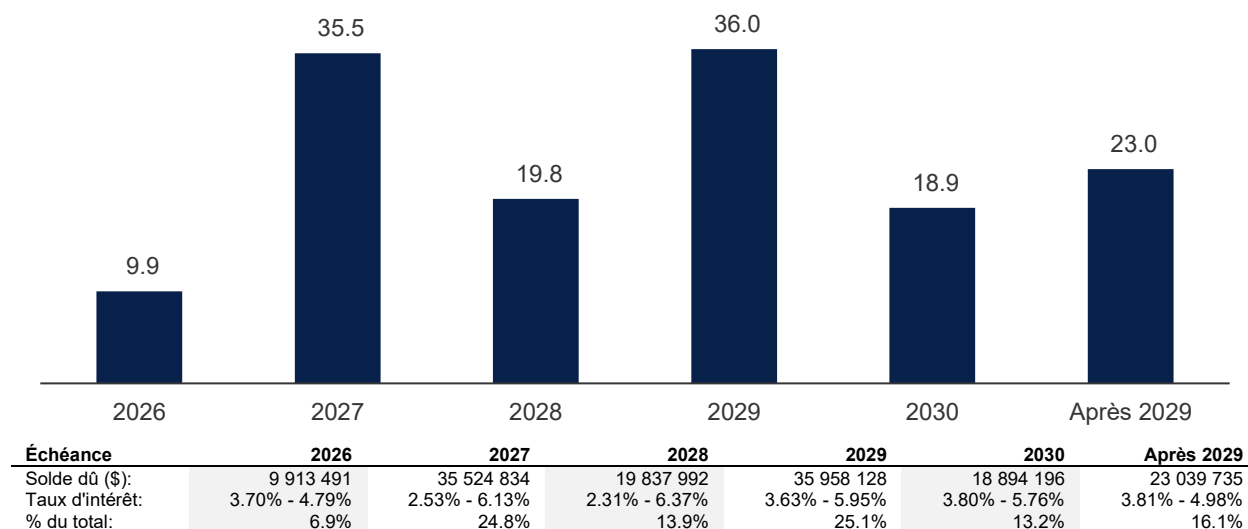
PARTS DU FONDS

Parts émises	# de parts	
Parts au 31 décembre 2023	20,528,502	
20 mars 2024 (parts émises pour services rendus)	32 558	
Parts au 31 décembre 2024	20 561 060	
19 mars 2025 (parts émises pour services rendus)	36 577	
Parts au 31 décembre 2025	20 597 637	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 décembre 2025		Prix d'exercice
Parts différées	209 346	SO
Conversion des débetures convertibles (en parts)	592 593	6,75 \$ par part

Débetures convertibles

Au 31 décembre 2025, la valeur nominale des débetures convertibles en circulation est de 4 000 000 \$, avec un prix de conversion de 6,75 \$ par part. Au cours du trimestre terminé le 31 décembre 2025, le Fonds a remboursé les débetures convertibles de 6,0 millions de dollars émises en novembre 2020, portant intérêt à 6,0 % et convertibles à 8,13 \$ par part. Le Fonds a également émis 4,0 millions de dollars de débetures convertibles d'une durée de 5 ans au cours du trimestre, portant un taux d'intérêt de 7,0 % et un prix de conversion de 6,75 \$ par part. Il n'y a eu aucune conversion au cours des 12 mois se terminant le 31 décembre 2025.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2025 était de 20 597 637.

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

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de facilités de crédit garanties et elles excluent la participation de Canadien Net dans des emprunts hypothécaires et autres emprunts détenus par l'entremise de coentreprises.

Au 31 décembre 2025, le Fonds avait des emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 160 585 853 \$ (148 374 136 \$ au 31 décembre 2024). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 135 831 911 \$ pour les 5 prochaines années et de 24 753 942 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 3,5 ans (3,9 ans au 31 décembre 2024). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 3 825 584 \$ au 31 décembre 2025 (5 898 927 \$ au 31 décembre 2024). Le Fonds a 2 lignes de crédit garanties dont les limites autorisées sont de 13 160 000 \$ et 3 500 000 \$. Au 31 décembre 2025, le Fonds avait un solde de 9 310 000 \$ sur ces lignes de crédit (13 240 000 \$ au 31 décembre 2024).

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

PRINCIPALES MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES

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

Un jugement important et une estimation clé qui influent sur les montants présentés des actifs à la date des états financiers consolidés et les montants présentés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par le Fonds. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les

taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après les revenus de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte des provisions constituées pour les espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2026.

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

RISQUES ET INCERTITUDES

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2025, le Fonds détenait des intérêts dans 97 propriétés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, dans quatre secteurs du marché locatif commercial. Le Fonds est exposé au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des variations de taux d'intérêt sur ses charges et ses flux de trésorerie, le Fonds surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. Le Fonds s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (804 320 \$ au 31 décembre 2025 par rapport à 1 023 750 \$ au 31 décembre 2024). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

Le Fonds a aussi un portefeuille de prêts en cours consentis à des partenaires dans des coentreprises, lesquels sont garantis par les participations dans ces coentreprises et par leurs actifs. En date du 31 décembre 2025, les prêts en cours se chiffrent à 3 831 700 \$ (4 041 700 \$ au 31 décembre 2024).

Risque de taux d'intérêt

Le Fonds est exposé au risque de taux d'intérêt par ses prêts en cours, ses emprunts hypothécaires, ses facilités de crédit et ses débentures convertibles. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent le Fonds à un risque lié aux flux

de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, le Fonds peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. Le Fonds doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des modalités jugées acceptables par le Fonds. 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 risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie du Fonds en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

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

Risque de renouvellement des baux

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

Risque d'aménagement et d'acquisition

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

Risque environnemental

Le Fonds est assujéti à différentes lois environnementales qui concernent principalement le coût d'enlèvement et de décontamination imputables à des produits dangereux, dont les produits pétroliers. Ce risque environnemental est important pour Canadien Net, car il peut nuire à sa capacité de vendre ou de financer les actifs touchés et potentiellement entraîner des obligations liées aux coûts d'enlèvement et de décontamination ou l'exposer à des réclamations. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs du portefeuille de Canadien Net et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante entreprise ou envisagée relativement à des questions environnementales. Canadien Net gère proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

Statut de fiducie de placement immobilier

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

Accès aux capitaux

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

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris les perturbations qui touchent les marchés du crédit internationaux et régionaux, d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du Fonds

aux capitaux (y compris le financement par emprunts) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités avantageuses pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds, y compris sur son plan d'acquisition et de développement et sur sa stratégie de croissance.

Risque lié à l'environnement économique

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

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

Risques liés à certaines questions fiscales

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Fonds a comptabilisé un montant de 117 150 \$ dans les autres charges et un montant de 217 392 \$ dans l'état des variations des capitaux propres en lien avec des crédits de taxe sur intrants précédemment demandés, plus les intérêts et pénalités, pour les exercices 2020 à 2023. Le Fonds, soutenu par des consultants experts, a divulgué volontairement cette situation auprès de l'Agence du revenu du Canada. Cette divulgation volontaire est assujettie à une vérification de l'Agence du revenu du Canada et, par conséquent, le montant final des frais pourrait être différent des montants divulgués.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts incluent un montant de 190 000\$ (2024: 190 000\$) consenti à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 8 800\$ [2024: 12 477\$] pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2025 [2024: nul].

Toutes les opérations entre apparentés ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normales.

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

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

Période terminée le 31 décembre	3 mois		12 mois	
	2025	2024	2025	2024
Salaires et avantages	96 823	97 211	382 700	357 500
Rémunération à base de parts	192 042	171 755	830 516	721 175
Total	288 865	268 966	1 213 216	1 078 675