

2025

Annual Report / Rapport annuel

17.03.2026

TABLE OF CONTENT / TABLE DES MATIÈRES

Chairman’s letter..... 1

Lettre du président du conseil..... 3

Q4 2025 Management Discussion and Analysis..... 5

Rapport de gestion du 4^e trimestre 2025..... 27

Consolidated Annual Financial Statements / États financiers consolidés annuels. 49

CHAIRMAN'S LETTER

Dear Unitholders,

After a disciplined optimization year in 2024, which focused on our financial structure and capital recycling, Canadian Net entered 2025 with clear momentum. We opened the year by acquiring three necessity-based retail properties in Saguenay, Quebec, consisting of an IGA grocery store, a Jean Coutu pharmacy, and a National Bank branch, for a combined \$12 million.

We are pleased to report that 2025 was our strongest year on record. Normalized Funds from Operations¹ ("Normalized FFO") reached \$0.664 per unit, a 9% increase from \$0.611 in 2024. Our outperformance underscores the strength of our necessity-based niche and the quality of our strong execution in deploying our capital.

On the back of this growth, our units delivered an all-in return of approximately 20% for the year, placing Canadian Net among the top performers in the REIT space. For comparison, the S&P/TSX Capped REIT Index returned approximately 10% over the same period. Our units closed 2025 at \$5.63, up from \$4.97 the prior year, representing a multiple of approximately 8.5 times 2025 Normalized FFO¹, a valuation that remains very conservative relative to the REIT sector averages, and particularly so given our track record of 12% average annual FFO per unit growth over the last decade.

While we control the quality of our execution and acquisitions, our consistent, measured, and profitable growth translates into rising Funds from Operations¹, growing distributions and ultimately long-term value creation for our unitholders.

Alongside our return to growth, we resumed distribution increases in 2025, raising the annual payout by \$0.005 per unit to \$0.35 per unit. With this adjustment, distributions have grown 180% since the Trust's first payout in 2012. It is also worth noting that very few Canadian REITs increased distributions in 2025.

Since its inception, Canadian Net has increased its distribution every year except for 2024, when we focused on capital recycling. Over the past decade, our distributions per unit have grown at an average annual rate of 9%, consistent with our Normalized FFO¹ trajectory. Meanwhile, our payout ratio closed the year at 52% of Normalized FFO¹, one of the lowest in the Canadian REIT universe, reflecting the growth-oriented nature of our portfolio and the sustainability of our distributions.

Our portfolio continues to demonstrate exceptional resilience amid an uncertain macroeconomic backdrop shaped by geopolitical instability, trade tensions, and cautious capital expenditure planning. Occupancy remains at 100%, a testament to the enduring demand for well-located, necessity-based retail real estate. The essential nature of our tenants' businesses provides a natural defensive quality that has insulated our portfolio throughout various economic cycles.

In the current interest rate environment, our portfolio is attracting greater investor attention while offering an improved outlook for accretive growth.

We have maintained our conservative financial position over the years. Our debt-to-equity ratio declined to 55% from 56% at the end of 2024, while we simultaneously increased our liquidity and Net Operating Income¹. During the year, we repaid a \$6 million convertible debenture at maturity using operating cash flows and select refinancing proceeds. Shortly after, we opportunistically issued a \$4 million, five-year convertible debenture to support future portfolio growth, an indication of gradually improving capital market conditions. Our convertible debenture capital has been meaningfully reduced from a peak of \$9 million to just \$4 million today. At the same time, the total value of our adjusted investment properties¹, including joint

¹ This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures".

ventures, reached a new high of \$343 million at year-end, up from \$325 million at the end of 2024. This balance sheet discipline provides us with both flexibility and resilience as we pursue growth.

Canadian Net's growth strategy continues to center on acquiring triple-net, management-free properties in Canada's highly fragmented essential retail market. Our sweet spot remains acquisitions in the \$5 million to \$25 million range. This structure allows us to scale our portfolio with minimal incremental overhead, a characteristic that sets Canadian Net apart.

Currently, 91% of our portfolio is leased to National tenants and over 66% of our properties serve essential retail functions, up from 63% in 2024. Rent levels continue to look attractive relative to increasing replacement costs, and rent increases are proceeding as expected, providing stable and rising returns. With properties across Quebec, Ontario, and Atlantic Canada, we continue to see significant opportunity in our target markets.

As we look to 2026, the operating environment remains favorable. More stable interest rates are unlocking opportunities, while we do not anticipate rate volatility that would disrupt our transaction pipeline. We believe the Canadian economy will remain resilient in the face of geopolitical uncertainty, particularly in the essential service segment where our tenants operate. This enduring demand, combined with the contractual nature of our revenue and the scarcity of our locations, gives Canadian Net a durable foundation for compounding value over time.

We were encouraged by the increased capital markets activity that emerged in 2025. In this context, we will continue to execute with discipline, expand our portfolio selectively, and build long-term value for our unitholders.

On behalf of our team and the Board of Trustees, I want to thank you for your continued trust and support. We are proud of what we accomplished together in 2025, and we are energized by the opportunities that lie ahead.

Sincerely,

(s) Michel Trudeau

Michel Trudeau

Chairman of the Board of Trustees

LETTRE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL

Chers porteurs de parts,

Après une année 2024 axée sur l'amélioration de notre structure financière et le recyclage de notre capital, Canadien Net a commencé 2025 avec un bon élan. Nous avons débuté l'année en achetant trois immeubles de commerce de détail essentiels à Saguenay, au Québec : une épicerie IGA, une pharmacie Jean Coutu et une succursale de la Banque Nationale, pour un total de 12 millions de dollars.

Nous sommes heureux d'annoncer que 2025 a été une année record, avec nos Fonds provenant de l'exploitation normalisés¹ (« FPE normalisés ») de 0,664 \$ par part, en hausse de 9 % comparativement à 0,611 \$ en 2024. Notre performance reflète la solidité de notre position dans le commerce de détail essentiel et la qualité de notre gestion du capital.

Grâce à cette croissance, nos parts ont généré un rendement total d'environ 20 % pour l'année, ce qui place Canadien Net parmi les meilleures FPI au pays. À titre de comparaison, l'indice S&P/TSX capped REIT a affiché un rendement d'environ 10 % sur la même période. Le prix de nos parts a terminé l'année 2025 à 5,63 \$, comparativement à 4,97 \$ un an plus tôt. Cela représente environ 8,5 fois les FPE normalisés¹ de 2025, ce qui demeure une évaluation prudente comparativement au secteur, surtout compte tenu de notre croissance annuelle moyenne de 12 % des FPE normalisés par part¹ au cours des dix dernières années.

Notre approche disciplinée et rentable continue de faire croître nos FPE normalisés¹, nos distributions et la valeur à long terme pour nos porteurs de parts.

En 2025, nous avons repris l'augmentation des distributions. La distribution annuelle a été haussée de 0,005 \$ par part pour atteindre 0,35 \$ par part. Depuis le premier versement en 2012, les distributions ont augmenté de 180 %. Il est important de noter que peu de FPI canadiennes ont augmenté leurs distributions en 2025.

Depuis sa création, Canadien Net a augmenté sa distribution chaque année, sauf en 2024, alors que nous avons mis l'accent sur le recyclage du capital. Au cours des dix dernières années, les distributions par part ont augmenté en moyenne de 9 % par année, en ligne avec la croissance de nos FPE normalisés¹. Notre ratio de distribution était de 52 % des FPE normalisés¹ à la fin de 2025, l'un des plus bas parmi les FPI canadiennes, ce qui montre la solidité et la durabilité de nos paiements.

Notre portefeuille demeure très solide malgré un contexte économique incertain marqué par des tensions géopolitiques et commerciales. Le taux d'occupation est toujours de 100 %, ce qui démontre la forte demande pour des immeubles commerciaux bien situés offrant des services essentiels. Les activités essentielles de nos locataires rendent notre portefeuille plus stable à travers les cycles économiques.

Dans le contexte actuel des taux d'intérêt, notre portefeuille attire davantage l'attention des investisseurs et offre de meilleures perspectives de croissance rentable.

Nous avons maintenu une situation financière prudente. Notre ratio d'endettement est passé de 56 % à 55 % à la fin de 2025. Nous avons aussi augmenté notre liquidité et notre revenu net d'exploitation¹. Durant l'année, nous avons remboursé une débenture convertible de 6 millions de dollars à l'échéance grâce à nos flux de trésorerie et à du refinancement. Par la suite, nous avons émis une nouvelle débenture convertible de 4 millions de dollars sur cinq ans afin de soutenir notre croissance future. Le montant total de nos débentures convertibles est ainsi passé de 9 millions de dollars à 4 millions aujourd'hui.

¹ Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

La valeur totale de nos immeubles de placement ajustés¹, incluant les coentreprises, a atteint 343 millions de dollars à la fin de l'année, comparativement à 325 millions de dollars à la fin de 2024. Cette gestion prudente de notre bilan nous donne de la flexibilité pour poursuivre notre croissance.

Notre stratégie demeure axée sur l'achat d'immeubles « triple net » sans gestion active, dans le marché canadien du commerce de détail essentiel. Nous cibons principalement des acquisitions entre 5 et 25 millions de dollars. Ce modèle nous permet de faire croître notre portefeuille sans augmenter significativement nos frais.

Aujourd'hui, 91 % de notre portefeuille est loué à des locataires nationaux et plus de 66 % de nos immeubles sont consacrés au commerce de détail essentiel, comparativement à 63 % en 2024. Les loyers demeurent intéressants par rapport aux coûts de construction actuels, et les hausses de loyers se déroulent comme prévu, assurant des revenus stables et en croissance. Nous continuons de voir de belles occasions au Québec, en Ontario et dans le Canada atlantique.

En regardant vers 2026, l'environnement demeure favorable. Des taux d'intérêt plus stables créent de nouvelles occasions, et nous ne prévoyons pas de forte volatilité qui nuirait à nos transactions. Nous croyons que l'économie canadienne demeurera résiliente, particulièrement dans le secteur des services essentiels. La demande stable, la nature contractuelle de nos revenus et la rareté de nos emplacements nous donnent une base solide pour continuer à créer de la valeur au fil du temps.

Nous avons été encouragés par l'augmentation de l'activité sur les marchés des capitaux en 2025. Nous continuerons donc à agir avec discipline, à faire croître notre portefeuille de façon réfléchie et à créer de la valeur durable pour nos porteurs de parts.

Au nom de notre équipe et du conseil des fiduciaires, merci pour votre confiance et votre soutien. Nous sommes fiers de nos réalisations en 2025 et motivés par les occasions à venir.

Sincèrement,

(s) Michel Trudeau

Michel Trudeau

Président du conseil des fiduciaires

¹ Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

Management Discussion & Analysis

Q4 2025

Period ended December 31, 2025

Form 51-102F1

MANAGEMENT'S DISCUSSION & ANALYSIS

SCOPE OF ANALYSIS

This Management's Discussion and Analysis ("MD&A") of Canadian Net Real Estate Investment Trust ("Canadian Net" or the "Trust") aims to provide readers with an assessment of performance and to summarize the operating results and financial position for the 12-month period ended December 31, 2025. It should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the period ended December 31, 2025 and the Audited Consolidated Financial Statements and MD&A for the period ended December 31, 2024. The financial data contained in this MD&A has been prepared in accordance with IFRS® Accounting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB") and all amounts are in Canadian dollars. You can find all copies of Canadian Net's recent financial reports on Canadian Net's website cnetreit.com and on sedarplus.ca.

Dated March 17, 2026, this MD&A reflects all significant information available as of that date and should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the period ended December 31, 2025 and accompanying notes included in this report.

The audit committee reviewed the contents of this MD&A and the Audited Consolidated Financial Statements and the Trust's Board of Trustees has approved them.

CAUTION REGARDING FORWARD-LOOKING STATEMENTS

Securities laws encourage companies to present forward-looking information to provide investors with a better understanding of the Trust's future prospects and help them make informed decisions. This MD&A contains forward-looking statements about the Trust's objectives, strategies, financial position, results of operations, cash flows and operations, which are based on management's current expectations, estimates and assumptions about the markets in which it operates.

Statements based on management's current expectations contain known and unknown inherent risks and uncertainties. Forward-looking statements may include verbs such as "believe," "anticipate," "estimate," "expect," "intend" and "assess" or related expressions, used in the affirmative and negative forms. These statements represent the Trust's intentions, plans, expectations, or beliefs and are subject to risks, uncertainties and other factors, many of which are beyond the Trust's control. Actual results may vary from expectations. The reader is cautioned not to place undue reliance on any forward-looking statements.

Please note that the forward-looking statements contained in this MD&A describe our expectations as at March 17, 2026.

NON-IFRS FINANCIAL MEASURES

This document contains various non-IFRS financial measures, which are used to explain the financial results of the Trust. The terms explained in this section do not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers.

Funds From Operations (FFO) is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. FFO is an industry term and its calculation is prescribed in publications of the Real Property Association of Canada (REALpac). FFO is calculated largely in accordance with the REALpac publication. FFO, as calculated by Canadian Net, is net income (determined in accordance with IFRS) exclusive of unit-based compensation, interest on the lease liability and unrealized changes in the fair value of investment properties, financial instruments, deferred income taxes and gains or losses on property dispositions. However, under REALpac guidance, only the remeasurement component of unit-based compensation should be added back to profit or loss to arrive at FFO. Unit-based compensation and unrealized changes in fair value of investment properties, deferred income taxes and gains or losses on property dispositions are excluded from net income to arrive at FFO because they are volatile and have no impact on cash and accordingly provide a more meaningful additional measure of the Trust's operating performance compared to profit determined in accordance with IFRS.

The Trust considers FFO a meaningful additional measure as it adjusts for certain non-cash items that do not necessarily provide an appropriate picture of a Trust's operating performance. It more reliably shows the impact on operations of trends in occupancy levels, rental rates, net property operating income and interest costs compared to profit determined in accordance with IFRS.

FFO is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Reconciliation of Net Income to FFO* section).

Normalized FFO is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Normalized FFO starts with FFO and removes the impact of mortgage early repayment fees and sales tax expense.

The Trust considers Normalized FFO a meaningful additional measure as it adjusts for certain non-recurring items that do not necessarily provide an appropriate picture of a Trust's operating performance.

Normalized FFO is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Reconciliation of Net Income to FFO* section).

FFO per unit is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Canadian Net calculates FFO per unit as FFO divided by the weighted average number of units outstanding. Management believes that FFO per unit is a useful measure of operating performance similar to FFO.

Normalized FFO per unit is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Canadian Net calculates Normalized FFO per unit as Normalized FFO divided by the weighted average number of units outstanding. Management believes that Normalized FFO per unit is a useful measure of operating performance similar to Normalized FFO.

Adjusted Funds From Operations (AFFO) is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is an industry term used to help evaluate the capacity to provide distributions to unitholders. AFFO is calculated largely in accordance with the REALpac publication. AFFO primarily adjusts FFO (as calculated by Canadian Net) for capital expenditures that preserve the existing rental stream and straight-line rent. Under REALpac guidance, only the remeasurement component of unit-based compensation should be added back to profit or loss to arrive at FFO and AFFO. Capital expenditures are subtracted from FFO to arrive at AFFO because they are expenditures that relate to sustaining and maintaining existing properties. These expenditures would normally be considered investing activities in the statement of cash flows. Straight line rent is also included as an adjustment to AFFO to better represent rent on a contractual and receivable basis.

The Trust considers AFFO to be a useful measure of recurring economic earnings and relevant in understanding its ability to service its debt, fund capital expenditures and provide distributions to unitholders.

AFFO is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Adjusted Funds From Operations* section).

AFFO per unit is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Canadian Net calculates AFFO per unit as AFFO divided by the weighted average number of units outstanding. The Trust believes that AFFO per unit is a useful measure of operating performance similar to AFFO.

Net Operating Income (NOI) is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. NOI is an industry term in widespread use and is defined as total revenues less total operating expenses as shown in the consolidated statements of income and comprehensive income (property revenues less total property operating costs such as property taxes, utilities and insurance). The Trust includes NOI as a non-IFRS measure in its consolidated statement of income and comprehensive income.

The Trust considers NOI a meaningful additional measure of operating performance of property assets, prior to financing considerations.

NOI is reconciled to Rental income from investment properties, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Results of Operations* section).

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA) is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. EBITDA is defined as profit before net interest expense, interest on the lease liability and income tax expense because these items are non-operating in nature.

EBITDA is used in calculations that measure the Trust's ability to service debt.

EBITDA is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Reconciliation of Net Income to EBITDA* section).

Adjusted EBITDA is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Adjusted EBITDA primarily adjusts EBITDA for change in fair value of investment properties, change in fair value of investment properties in joint ventures, change in fair value of convertible debentures, and change in fair value of warrants. The purpose is to allow the Trust to demonstrate how it services its debt by excluding the impacts of fair market gains and losses, which are volatile and have no impact on cash, and certain non-recurring items.

Adjusted EBITDA is used by the Trust to monitor its ability to satisfy and service its debt and to monitor requirements imposed by the Trust's lenders. Specifically, Adjusted EBITDA is used to monitor the Canadian Net's Interest Coverage Ratio based on adjusted EBITDA and Debt Service Coverage Ratio based on adjusted EBITDA.

Adjusted EBITDA is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to *Reconciliation of Net Income to EBITDA* section).

Adjusted Investment Properties is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Adjusted Investment Properties is defined as investment properties plus the Trust's proportionate share of developed properties and properties under development owned through joint ventures.

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or through co-ownerships and accounts for its interest using the equity method of accounting. Accordingly, the Trust's share of investment properties held through these joint ventures is presented under investment in joint ventures on the balance sheet and not as part of investment properties. As such, the Trust believes that Adjusted Investment Properties is a useful measure as it provides a more accurate picture of the entire value of the Trust's portfolio.

Adjusted Investment Properties is reconciled to Investment Properties, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to *Reconciliation of Investment Properties to Adjusted Investment Properties* section).

Distributable Income is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Distributable income is defined as FFO for interest on the lease liability, straight-line rent, distributions from joint ventures, periodic mortgage principal repayments and repayment of long-term debt. The Trust adjusts for these items because it provides a better picture of its distribution capacity and adjusts for other items that affect cash.

The Trust believes distributable income is useful to investors because it is an important measure of the Trust's distribution capacity.

Distributable income is reconciled to FFO and Cash flow from operating activities, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to *Reconciliation of Cash Flow Provided from Operating Activities to Distributable Income and Distributions* section).

Distribution as % of FFO is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is calculated by dividing the per unit distribution of the period by the FFO per unit of the period.

It is a ratio which measures the sustainability of the Trust's distribution payout. Management believes this ratio is useful to investors since it provides transparency on performance and the overall management of the existing portfolio.

The Trust considers this non-IFRS ratio to be an important measure of the Trust's distribution capacity expressed as a percentage of FFO.

Distribution as % of Normalized FFO is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is calculated by dividing the per unit distribution of the period by the Normalized FFO per unit of the period.

It is a ratio which measures the sustainability of the Trust's distribution payout. Management believes this ratio is useful to investors since it provides transparency on performance and the overall management of the existing portfolio.

The Trust considers this non-IFRS ratio to be an important measure of the Trust's distribution capacity expressed as a percentage of Normalized FFO.

Distribution as % of AFFO is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is calculated by dividing the per unit distribution of the period by the AFFO per unit of the period.

It is a ratio which measures the sustainability of the Trust's distribution payout. Management believes this ratio is useful to investors since it provides transparency on performance and the overall management of the existing portfolio.

The Trust considers this non-IFRS ratio to be an important measure of the Trust's distribution capacity expressed as a percentage of AFFO.

The Debt Service Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is determined by the Trust as Adjusted EBITDA divided by the debt service requirements for the period, whereby the debt service requirements reflect principal repayments and interest expenses during the period. Payments related to prepayment penalties or payments upon discharge of a mortgage are excluded from the calculation.

The Debt Service Coverage Ratio is a useful measure and is used by the Trust's management to monitor the Trust's ability to meet annual interest and principal payments.

The Interest Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. The Trust calculates its Interest Coverage Ratio by dividing Adjusted EBITDA by the Trust's interest obligations for the period.

It is used by management in determining the Trust's ability to service the interest requirements of its outstanding debt.

The Debt to Total Assets Ratio is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is determined by the Trust as the sum of mortgages, long-term debt, current portion of mortgages and long-term debt, balance owing on credit facilities and convertible debentures divided by the total assets of the Trust.

Management uses this ratio to evaluate the leverage of the Trust and the strength of its equity position.

The Debt to Total Assets Ratio – Excluding Convertible Debentures is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is determined by the

Trust as the sum of mortgages, current portion of mortgages, long-term debts, and balance owing on credit facilities divided by the total assets of the Trust.

Management uses this ratio to evaluate the leverage of the Trust and the strength of its equity position assuming all convertible debentures were converted into units of the Trust.

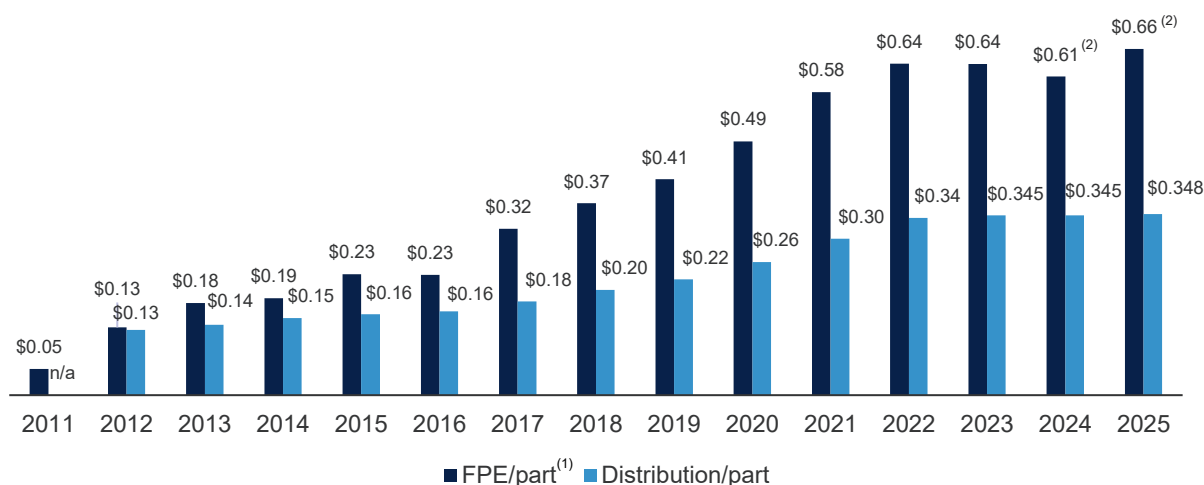
FFO, Normalized FFO, FFO per unit, Normalized FFO per unit, AFFO, AFFO per unit, NOI, EBITDA, Adjusted EBITDA, Adjusted Investment Properties, Distributable Income, Distributions as % of FFO, Distributions as % of Normalized FFO, Distributions as % of AFFO, the Debt Service Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA, the Interest Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA, the Debt to Total Assets Ratio and the Debt to Total Asset Ratio – Excluding Convertible Debentures are not defined by IFRS, and therefore should not be considered as alternatives to profit or net income calculated in accordance with IFRS.

SUMMARY OF SELECTED FINANCIAL INFORMATION

Periods ended December 31	12 months		Δ	%
	2025	2024		
Financial info				
Property rental income	27,980,353	26,123,869	1,856,484	7%
Net income and comprehensive income	16,673,093	7,103,541	9,569,552	135%
NOI ⁽¹⁾	20,226,478	18,917,202	1,309,276	7%
FFO ⁽¹⁾	13,650,863	12,355,243	1,295,620	10%
Normalized FFO ⁽¹⁾	13,675,863	12,563,157	1,112,706	9%
AFFO ⁽¹⁾	13,010,163	11,593,473	1,416,690	12%
EBITDA ⁽¹⁾	24,223,252	13,939,769	10,283,483	74%
Adjusted EBITDA ⁽¹⁾	19,804,227	18,519,338	1,284,889	7%
Investment properties	291,526,251	275,478,504	16,047,747	6%
Adjusted investment properties ⁽¹⁾	343,446,086	325,032,772	18,413,314	6%
Total assets	318,719,481	301,321,985	17,397,496	6%
Mortgages	145,616,797	132,194,629	13,422,168	10%
Current portion of mortgages	14,969,056	16,179,507	(1,210,451)	(7%)
Credit facilities	9,310,000	13,240,000	(3,930,000)	(30%)
Total convertible debentures	3,825,584	5,898,927	(2,073,343)	(35%)
Total equity	139,166,648	129,440,950	9,725,698	8%
Weighted average units o/s - basic	20,589,921	20,553,943	35,978	-
Amounts on a per unit basis				
FFO ⁽¹⁾	0.663	0.601	0.062	10%
Normalized FFO ⁽¹⁾	0.664	0.611	0.053	9%
AFFO ⁽¹⁾	0.632	0.564	0.068	12%
Distributions	0.348	0.345	0.003	1%
Financial ratios				
Weighted avg. interest rate	4.05%	3.89%	0.16%	
Debt to total assets ⁽¹⁾	55%	56%	(1%)	
Debt to total assets - Excluding convertible debentures ⁽¹⁾	53%	54%	(1%)	
Interest coverage ratio based on adjusted EBITDA ⁽¹⁾	2.6x	2.5x	0.1x	
Debt service coverage ratio based on adjusted EBITDA ⁽¹⁾	1.6x	1.5x	0.1x	
Distributions as a % of FFO ⁽¹⁾	52%	57%	(5%)	
Distributions as a % of Normalized FFO ⁽¹⁾	52%	56%	(4%)	
Distributions as a % of AFFO ⁽¹⁾	55%	61%	(6%)	
Leasing information				
Occupancy	100%	100%	-	
Mix of tenancy based on NOI ⁽¹⁾				
National	91%	92%	(1%)	
Regional	7%	7%	-	
Local	2%	1%	1%	
Breakdown of NOI ⁽¹⁾ per property type				
Retail	66%	63%	3%	
National service-station and c-store chains	17%	20%	(3%)	
Quick Service Restaurants	14%	14%	-	
Other	3%	3%	-	
	100%	100%	-	
Number of properties	97	94	3	
Other				
Average term to maturity – mortgages (years)	3.5	3.9	(0.4)	
Average term to maturity – leases (years)	5.9	6.0	(0.1)	
IFRS capitalization rate	6.47%	6.42%	0.05%	

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the sections "Non-IFRS financial measures".

HISTORICAL FINANCIAL PERFORMANCE

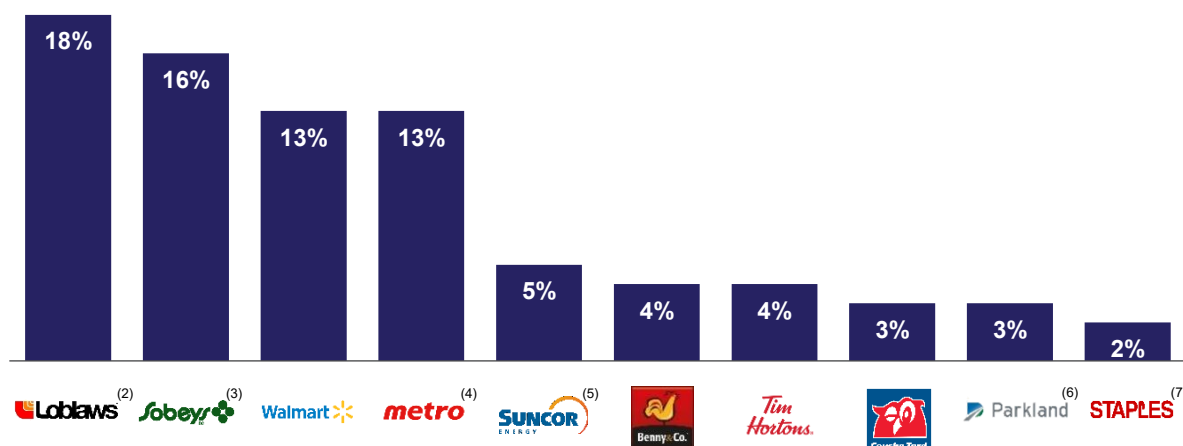


(1) This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures".

(2) Normalized FFO per unit⁽¹⁾

TENANT OVERVIEW – PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2025

TOP 10 TENANTS (81%)⁽¹⁾



Notes:

- (1) Based on NOI; Includes the Trust's proportionate share of NOI from properties held through joint ventures. NOI is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"
- (2) Loblaw's operates Pharmaprix pharmacies and the Provigo, Maxi, Independent's and Atlantic Superstore grocery banners
- (3) Sobeys operates IGA grocery stores, Shell service-stations and Sobeys Fast Fuel service-stations
- (4) Metro operates grocery stores under the Metro, Super C and Food Basics banners and pharmacies under the Brunet and Jean Coutu banners
- (5) Suncor operates service-stations under the Petro-Canada banner
- (6) Parkland Corporation operates service-stations under the Ultramar and Esso banners
- (7) Staples operates the Bureau en Gros retail stores

BREAKDOWN OF PROPERTIES & OPERATING SECTORS

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

#	Address	City/Province	Type	Ownership	Area (sf)			Status
					Land	Building	CNET %	
47	304 LaSalle Blvd.	Baie-Comeau, QC	QSR	100%	13 K	3,300	3,300	Income producing
48	35 route 201	Coteau-du-Lac, QC	QSR, gas, c-store	50%	31 K	4,500	2,250	Income producing
49	835 Lucien Chenier St.	Farnham, QC	QSR, gas, c-store	100%	89 K	7,000	7,000	Income producing
50	24 Milkana Way	Kenora, ON	Retail	100%	534 K	80,881	80,881	Income producing
51	1410 Principale St.	St-Etienne-des-Grès, QC	QSR, gas, c-store	75%	26 K	4,122	3,092	Income producing
52	2505 Saint-Louis St.	Gatineau, QC	Retail	100%	88 K	25,389	25,389	Income producing
53	124 Beech Hill Road	Antigonish, NS	QSR, gas, c-store	50%	176 K	4,040	2,020	Income producing
54	16670 Des Acadiens Blvd.	Bécancour, QC	QSR, gas, c-store	75%	14 K	3,600	2,700	Income producing
55	1875 Sainte-Marguerite St.	Trois-Rivières, QC	Gas, c-store	75%	19 K	2,400	1,800	Income producing
56	5100 Wilfrid Hamel Blvd.	Quebec City, QC	Gas, c-store	50%	26 K	3,077	1,539	Income producing
57	369 St-Charles St. West	Longueuil, QC	Gas, c-store	50%	15 K	2,578	1,289	Income producing
58	1305-1375 Sherbrooke St.	Magog, QC	QSR, gas, c-store	50%	38 K	8,900	4,450	Income producing
59	250 Saint-Antoine Nord St.	Lavaltrie, QC	Retail	100%	87 K	22,794	22,794	Income producing
60	524-534 Saint-Joseph Blvd.	Drummondville, QC	QSR	50%	26 K	7,684	3,842	Income producing
61	570 Saint-Joseph Blvd.	Drummondville, QC	QSR	50%	52 K	3,855	1,928	Income producing
62	491 Seigneuriale St.	Quebec City, QC	Retail	100%	103 K	21,303	21,303	Income producing
63	150 St-Alphonse Blvd.	Roberval, QC	Retail	100%	207 K	43,378	43,378	Income producing
64	15 McChesney Ave.	Kirkland Lake, ON	Retail	100%	200 K	45,157	45,157	Income producing
65	394 Westville Road	New Glasgow, NS	Retail	100%	487 K	90,800	90,800	Income producing
66	1225 Kings St.	Sydney, NS	Retail	100%	155 K	47,189	47,189	Income producing
67	476-478 Ch. Knowlton	Lac-Brome, QC	QSR, gas, c-store	100%	51 K	4,500	4,500	Income producing
68	14 Sunset Road	Pictou, NS	QSR, gas, c-store	50%	129 K	5,460	2,730	Income producing
69	7301 Laurier Blvd.	Terrebonne, QC	QSR	40%	35 K	3,885	1,554	Income producing
70	7751-7811 Roi-Rene Blvd.	Anjou, QC	QSR	40%	33 K	5,800	2,320	Under development
71	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, QC	Gas	100%	37 K	395	395	Income producing
72	860 d'Alma St.	Saguenay, QC	QSR	40%	40 K	3,885	1,554	Income producing
73	135 Barton St. East	Hamilton, ON	Retail	100%	153 K	37,509	37,509	Income producing
74	95-103 Water St. North	Cambridge, ON	Retail	100%	122 K	38,500	38,500	Income producing
75	107 Bridge St.	Dunnville, ON	Retail	100%	91 K	27,651	27,651	Income producing
76	199 Simcoe Ave.	Keswick, ON	Retail	100%	106 K	27,838	27,838	Income producing
77	1035 Wilfrid-Hamel Blvd.	Quebec City, QC	Retail	100%	98 K	27,400	27,400	Income producing
78	2 Saint-Martin St.	Bromont, QC	QSR	100%	6 K	5,703	5,703	Income producing
79	420 Serge Pepin St.	Beloeil, QC	QSR	40%	25 K	3,885	1,554	Income producing
80	110 Montée des Pionniers	Lachenaie, QC	QSR	40%	24 K	3,885	1,554	Income producing
81	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, QC	QSR	40%	4 K	4,376	1,750	Income producing
82	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, QC	QSR	40%	46 K	4,400	1,760	Income producing
83	10 Cambridge St.	Collingwood, ON	Retail	100%	496 K	111,118	111,118	Income producing
84	617 -639 Duvernay St.	Verchères, QC	Retail	100%	105 K	29,904	29,904	Income producing
85	320 Albiny-Paquette Blvd.	Mont-Laurier, QC	QSR	40%	68 K	3,885	1,554	Income producing
86	2085 Mellon Blvd.	Saguenay, QC	Retail	100%	159 K	38,064	38,064	Income producing
87	2095 Mellon Blvd.	Saguenay, QC	Other	100%	33 K	4,016	4,016	Income producing
88	46 Robie St.	Truro, NS	Retail	100%	163 K	30,500	30,500	Income producing
89	45 Albert Ferland St.	Chénéville, QC	Retail	100%	213 K	29,698	29,698	Income producing
90	110 Principale St.	St-André-Avellin, QC	Retail	100%	157 K	35,991	35,991	Income producing
91	1535 St-Antoine Blvd.	St-Jérôme, QC	Gas, c-store	100%	35 K	3,500	3,500	Income producing

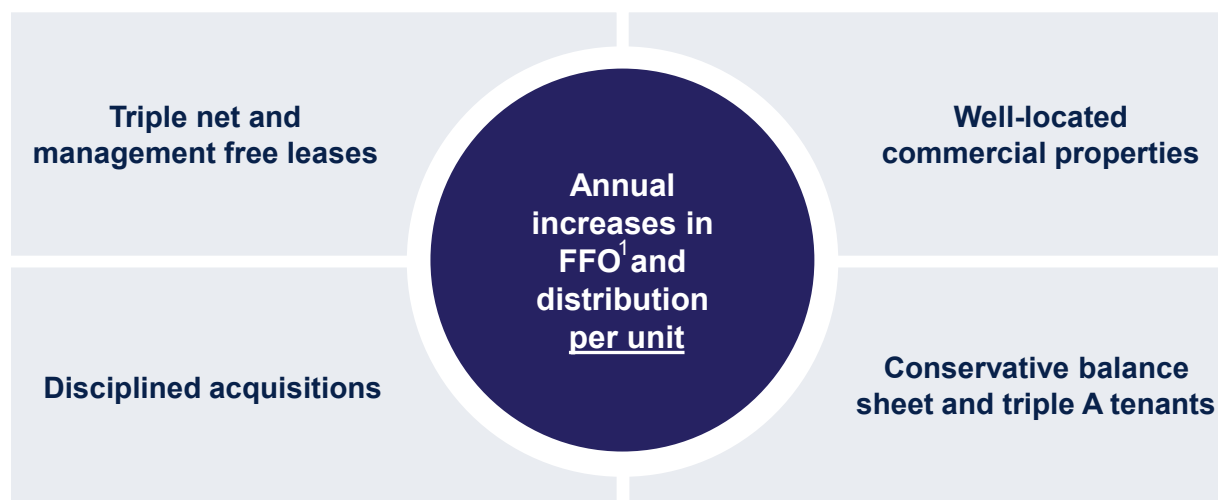
Canadian Net Real Estate Investment Trust / Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Address	City/Province	Type	Ownership	Area (sf)			Status
					Land	Building	CNET %	
92	1165 Smythe St.	Fredericton, NB	Other	100%	18 K	4,400	4,400	Income producing
93	41 St-Jean-Baptiste Blvd.	Chateauguay, QC	Retail	100%	217 K	53,151	53,151	Income producing
94	935 Prince St.	Truro, NS	Retail	100%	237 K	49,220	49,220	Income producing
95	150 6 th Street	La Baie, QC	Retail	100%	156 K	34,568	34,568	Income producing
96	170 6 th Street	La Baie, QC	Other	100%	50 K	11,000	11,000	Income producing
97	180 6 th Street	La Baie, QC	Retail	100%	35 K	4,519	4,519	Income producing
QSR: Quick Service Restaurant					8,824 K	1,520,038	1,445,983	

DESCRIPTION OF ACTIVITIES AND BUSINESS OVERVIEW

Canadian Net is an active Trust operating in the Canadian commercial real estate market. The Trust currently trades on the TSX Venture using the ticker symbol NET.UN. The Trust owns and rents commercial real estate properties directly, through its wholly-owned subsidiaries and joint ventures.

Prior to June 17, 2021, the Trust operated under the name of Fronsac Real Estate Investment Trust and ticker “FRO.UN”.



The principal registered and head office of the Trust is located at 106 Gun Avenue, Pointe Claire, QC, H9R 3X3.

As at December 31, 2025, the Trust held 97 investment properties, 80 residing in the province of Quebec, 8 in the province of Ontario, 8 in the province of Nova Scotia and 1 in the province of New Brunswick. The properties are occupied by 4 distinct groups of tenants composed of: (1) necessity-based retailers, (2) national service station and convenience store chains, (3) quick-service restaurant chains, and (4) others.

The quality of the properties in the portfolio allows Canadian Net to maintain a best-in-class occupancy level. As at December 31, 2025, the Trust's occupancy was at 100%.

The Trust management is entirely internalized, and no service agreements or asset management agreements are in force between Canadian Net and its officers and trustees. The Trust, therefore, ensures that the interests of management and of its employees are aligned with those of the unitholders.

These properties are leased to tenants on a management-free basis with triple net leases. Under this type of arrangement, the tenant is responsible for paying real estate taxes, insurance and any general maintenance required, in addition to the base rent already stipulated in the lease terms. These types of leases ensure stable recurring cash flows with an opportunity for growth.

MAJOR EVENTS OF THE YEAR

On January 21, 2025, the Trust announced the acquisition of three properties located in Saguenay, QC. The acquired properties include a grocery store operating under the IGA banner, a pharmacy operating under the Jean Coutu banner, and a bank operating under the National Bank of Canada banner. The total purchase price was \$12,000,000, paid in cash.

¹ This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures".

On May 15, 2025, the Trust announced that starting in July 2025, the annual distribution will increase from \$0.345 to \$0.350 per unit, representing a 1.5% increase. As a result, the monthly distribution will rise from \$0.02875 to \$0.02917 per unit.

On December 1, 2025, the Trust announced the closing of a non-brokered private placement (the “Private Placement”) of unsecured convertible debentures of Canadian Net (the “Convertible Debentures”).

Under the Private Placement, the REIT issued \$4.0 million in principal amount of Convertible Debentures. The Convertible Debentures will mature on December 1, 2030, bear an annual interest rate of 7.0% payable semi-annually, and are convertible into units of Canadian Net (the “Units”) at a conversion price of \$6.75 per Unit (the “Conversion Price”). Canadian Net has the right to redeem the Convertible Debentures on or after December 1, 2028 if the closing price of the Units on the TSX Venture Exchange (the “TSX-V”) is greater than the Conversion Price for a period of forty-five (45) consecutive trading days.

The net proceeds from the Private Placement will be used for new acquisitions by Canadian Net and their associated transaction costs, repayment of a portion of the outstanding indebtedness under Canadian Net’s credit facilities, costs incurred in connection with the Private Placement and for working capital and general trust purposes. No finder’s fee was payable in connection with the Private Placement.

OUTLOOK 2026

The Trust is constantly seeking commercial real estate properties with minimal management and triple-net leases. These types of acquisitions limit the overhead required to run the business and, in turn, allow management to focus on adding value through strategic acquisitions that are accretive to the Trust’s FFO¹ and AFFO per unit¹.

The Trust believes in a long-term growth strategy through acquiring properties that will increase its funds from operations per unit¹, distributions per unit and as a result increase total unitholders’ value.

ANNUAL CASH DISTRIBUTION PER UNIT

► Growth in distributions of 180% since 2012

► Compounded annual growth rate : 8.2%



FINANCIAL HIGHLIGHTS

	2025				2024			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Rental income	7,329,167	6,916,249	6,885,960	6,848,977	6,786,773	6,203,561	6,593,938	6,539,597
Net Operating Income ⁽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
Net income (loss)								
to unitholders	4,982,219	2,858,807	(1,349,193)	10,181,260	1,788,202	12,970,809	(8,916,576)	1,261,106
FFO ⁽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
Normalized FFO ⁽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
FFO per unit ⁽¹⁾	0.169	0.164	0.166	0.164	0.158	0.137	0.154	0.152
Normalized FFO per unit ⁽¹⁾	0.170	0.164	0.166	0.164	0.158	0.147	0.154	0.152
Value of investment								
properties (000's)	291,526	291,324	291,324	295,094	275,479	267,378	258,260	276,396
Adjusted investment								
properties (000's) ⁽¹⁾	343,446	341,093	340,767	344,782	325,033	317,007	316,876	329,721
Total assets (000's)	318,719	316,821	316,838	321,277	301,322	293,510	293,751	306,833
Total liabilities (000's)	179,553	180,834	181,908	183,220	171,881	164,084	175,305	177,696
Equity (000's)	139,167	135,987	134,931	138,057	129,441	129,426	118,446	129,136
Weighted avg. units o/s								
Basic (000's)	20,598	20,598	20,598	20,566	20,561	20,561	20,561	20,532

(1) This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

RECONCILIATION OF INVESTMENT PROPERTIES TO ADJUSTED INVESTMENT PROPERTIES

As at December 31	2025	2024	Δ
Investment Properties			
Developed properties	291,526,251	275,478,504	6%
Joint Venture Ownership⁽¹⁾			
Developed properties	50,595,388	47,909,829	6%
Properties under development	1,324,447	1,644,439	(19%)
Adjusted Investment Properties⁽²⁾	343,446,086	325,032,772	6%

(1) Represents Canadian Net's proportionate share

(2) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

RECONCILIATION OF NET INCOME TO FFO

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Net income attributable to unitholders	4,982,219	1,788,202	3,194,017	16,673,093	7,103,541	9,569,552
Δ in value of investment properties	(175,767)	1,342,261	(1,518,028)	(3,044,899)	4,755,298	(7,800,197)
Δ in value of investment properties in joint ventures	(1,916,155)	180,446	(2,096,601)	(1,389,959)	(145,151)	(1,244,808)
Unit-based compensation	239,896	53,920	185,976	1,060,444	769,457	290,987
Δ fair value adjustments on derivative financial instruments	16,249	(12,278)	28,527	15,833	(30,578)	46,411
Income taxes	336,351	(99,952)	436,303	336,351	(97,324)	433,675
FFO ⁽¹⁾	3,482,793	3,252,599	7%	13,650,863	12,355,243	11%
Sales tax expense	-	-	-	-	117,150	(117,150)
Mortgage early repayment fee	25,000	-	25,000	25,000	90,764	(65,764)
Normalized FFO ⁽¹⁾	3,507,793	3,252,599	8%	13,675,863	12,563,157	9%
FFO per unit ⁽¹⁾	0.169	0.158	7%	0.663	0.601	10%
Normalized FFO per unit ⁽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 per unit	0.088	0.086	2.32558%	0.348	0.345	0.86957%
FFO per unit ⁽¹⁾ - after distributions	0.081	0.072	13%	0.315	0.256	23%
Normalized FFO per unit ⁽¹⁾ - after distributions	0.082	0.072	14%	0.316	0.266	19%
Distributions as a % of FFO ⁽¹⁾	52%	54%	(2%)	52%	57%	(5%)
Distributions as a % of Normalized FFO ⁽¹⁾	52%	54%	(2%)	52%	56%	(4%)
Weighted avg. units o/s						
Basic	20,597,637	20,561,060	36,577	20,589,921	20,553,943	35,978

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
FFO ⁽¹⁾	3,482,793	3,252,599	230,194	13,650,863	12,355,243	1,295,620
Straight-line rent adjustment ⁽²⁾	(34,298)	(35,414)	1,116	(159,143)	(123,278)	(35,865)
Maintenance/cap-ex on existing properties	(194,601)	(282,562)	87,961	(481,557)	(638,492)	156,935
AFFO ⁽¹⁾	3,253,894	2,934,623	11%	13,010,163	11,593,473	12%
AFFO per unit ⁽¹⁾	0.158	0.143	11%	0.632	0.564	12%
Distributions per unit	0.088	0.086	2%	0.348	0.345	1%
AFFO per unit ⁽¹⁾ - after distributions	0.070	0.057	23%	0.284	0.219	30%
Distributions as a % of AFFO ⁽¹⁾	56%	60%	(4%)	55%	61%	(6%)
Weighted avg. units o/s						
Basic	20,597,637	20,561,060	36,577	20,589,921	20,553,943	35,978

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

(2) Adjusted for the proportionate share of equity-accounted investments

CASH FLOW AND LIQUIDITY

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Cash flow from:						
Operating activities	3,465,347	3,293,737	171,610	12,361,250	10,651,603	1,709,647
Investing activities	629,906	(8,959,937)	9,589,843	(11,336,409)	3,718,653	(15,055,062)
Financing activities	(3,958,423)	5,638,623	(9,597,046)	(949,012)	(14,478,701)	13,529,689
Increase (decrease) in cash & cash equivalents	136,830	(27,577)	164,407	75,829	(108,445)	184,274
Cash & cash equivalents						
- Beginning of period	818,277	906,855	(88,578)	879,278	987,723	(108,445)
Cash & cash equivalents						
- End of period	955,107	879,278	75,829	955,107	879,278	75,829

The Trust's rental income revenues are used to pay down various working capital obligations. These funds are the primary source to fund mortgage/loan and other debt payments, with the residual used to fund distributions to unit holders.

For the 12-month period ended December 31, 2025, Canadian Net has increased its cash from operating activities, driven by the increase in rental income from acquired properties, lower interest charges on credit facilities, and by the timing of cash receipts related to the recoveries of operating expenses as well as payments of certain operating expenses.

Cash outflows from investing activities in 2025 can be mainly attributed to property acquisitions, while cash inflows from investing activities in 2024 is mainly attributable to property dispositions and distributions from joint ventures. For more details, please refer to Note 5 "Investment Properties", and Note 6 "Joint Arrangements" in the Consolidated Financial Statements dated December 31, 2025.

For the 12-month period ended December 31, 2025, there was a decrease in cash outflows from financing activities mainly due to an increase in gross mortgage proceeds from refinancings and property acquisitions, and the issuance of the December 2025 convertible debenture, partially offset by the repayment of the November 2020 convertible debenture.

The Trust expects to be able to meet all its obligations as they become due in the short term and the long term. Canadian Net expects to have sufficient liquidity as a result of cash on hand, cash flow from operating activities, and operating facilities, the ability to refinance properties when required as well as the ability to raise equity and debt in the capital markets when deemed necessary.

RECONCILIATION OF CASH FLOW PROVIDED FROM OPERATING ACTIVITIES TO DISTRIBUTABLE INCOME AND DISTRIBUTIONS

Periods ended December 31	3 months		Δ	12 months		Δ
	2025	2024		2025	2024	
Cash flow provided from operating activities	3,465,347	3,293,737	171,610	12,361,250	10,651,603	1,709,647
Net change in non-cash asset and liability items	(433,299)	(387,649)	(45,650)	(475,923)	46,839	(522,762)
Income taxes	67,459	(2,628)	70,087	67,459	-	67,459
Straight-line rent adjustment ⁽³⁾	34,298	35,414	(1,116)	159,143	123,278	35,865
Δ in accrued interest	(13,200)	20,500	(33,700)	(10,500)	16,800	(27,300)
Δ in value of investment properties in joint ventures	(1,916,155)	180,446	(2,096,601)	(1,389,959)	(145,151)	(1,244,808)
Share of net income from investments in joint ventures ⁽²⁾	2,318,939	257,965	2,060,974	3,045,627	1,779,027	1,266,600
Unit-based compensation	-	-	-	20,000	77,243	(57,243)
Accretion of the non-derivative liability component of convertible debentures	(40,596)	(145,186)	104,590	(126,234)	(194,396)	68,162
FFO ⁽¹⁾	3,482,793	3,252,599	7%	13,650,863	12,355,243	11%
Straight-line rent adjustment ⁽³⁾	(34,298)	(35,414)	1,116	(159,143)	(123,278)	(35,865)
Distributions from joint ventures	675,250	110,500	564,750	1,463,250	647,000	816,250
Periodic mortgage principal repayments	(1,331,813)	(1,157,941)	(173,872)	(5,073,704)	(4,664,354)	(409,350)
Repayment of long-term debt	-	-	-	-	(45,000)	45,000
Distributable income ⁽¹⁾	2,791,932	2,169,744	29%	9,881,266	8,169,611	21%
Distributions to unitholders	(1,802,545)	(1,773,436)	(29,109)	(7,155,152)	(7,091,138)	(64,014)
Cash surplus after distributions	989,387	396,308	150%	2,726,114	1,078,473	153%

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

(2) Excludes straight-line rent in equity accounted investments

(3) Adjusted for proportionate share of equity accounted investments

RESULTS OF OPERATIONS

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Rental Income	7,329,167	6,786,773	542,394	27,980,353	26,123,869	1,856,484
Operating expenses	(2,158,004)	(2,035,883)	(122,121)	(7,753,875)	(7,206,667)	(547,208)
Net Operating Income ⁽¹⁾	5,171,163	4,750,890	420,273	20,226,478	18,917,202	1,309,276
Share of net income from investments in joint ventures	2,340,088	284,362	2,055,726	3,128,491	1,862,241	1,266,250
Change in fair values of investment properties	175,767	(1,342,261)	1,518,028	3,044,899	(4,755,298)	7,800,197
Unit-based compensation	(239,896)	(53,920)	(185,976)	(1,060,444)	(769,457)	(290,987)
Administrative expenses	(266,669)	(285,448)	18,779	(1,065,289)	(1,245,935)	180,646
Financial expenses	(1,861,883)	(1,662,745)	(199,138)	(7,264,691)	(7,002,536)	(262,155)
Income taxes	(336,351)	97,324	(433,675)	(336,351)	97,324	(433,675)
Net income attributable to unitholders	4,982,219	1,788,202	3,194,017	16,673,093	7,103,541	9,569,552
FFO ⁽¹⁾	3,482,793	3,252,599	7%	13,650,863	12,355,243	11%
FFO per unit ⁽¹⁾	0.169	0.158	7%	0.663	0.601	10%
Normalized FFO ⁽¹⁾	3,507,793	3,252,599	8%	13,675,863	12,563,157	9%
Normalized FFO per unit ⁽¹⁾	0.170	0.158	8%	0.664	0.611	9%
Weighted avg. units o/s						
Basic	20,597,637	20,561,060	36,577	20,589,921	20,553,943	35,978

(1) This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"

RECONCILIATION OF NET INCOME TO EBITDA

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2025	2024	Δ	2025	2024	Δ
Net income attributable to unitholders	4,982,219	1,788,202	3,194,017	16,673,093	7,103,541	9,569,552
Net interest expense	1,817,368	1,671,806	145,562	7,213,808	6,933,552	280,256
Income taxes	336,351	(99,952)	436,303	336,351	(97,324)	433,675
EBITDA ⁽¹⁾	7,135,938	3,360,056	3,775,882	24,223,252	13,939,769	10,283,483
Δ in value of investment properties	(175,767)	1,342,261	(1,518,028)	(3,044,899)	4,755,298	(7,800,197)
Δ in value of investment properties in joint ventures	(1,916,155)	180,446	(2,096,601)	(1,389,959)	(145,151)	(1,244,808)
Δ in value of convertible debentures	16,249	(12,278)	28,527	15,833	(30,578)	46,411
Adjusted EBITDA ⁽¹⁾	5,060,265	4,870,485	4%	19,804,227	18,519,338	7%
Interest expense	1,888,086	1,753,732	134,354	7,522,094	7,322,675	199,419
Principal repayments	1,331,813	1,157,941	173,872	5,073,704	4,664,354	409,350
Debt service requirements	3,219,899	2,911,673	11%	12,595,798	11,987,029	5%
Interest coverage ratio based on adjusted EBITDA ⁽¹⁾	2.7x	2.8x	(0.1x)	2.6x	2.5x	0.1x
Debt service coverage based on adjusted EBITDA ⁽¹⁾	1.6x	1.7x	(0.1x)	1.6x	1.5x	0.1x

(1) This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"

RESULTS OF OPERATIONS FOR THE QUARTER ENDED DECEMBER 31, 2025

For the quarter ended December 31, 2025, the Trust had rental income of \$7,329,167 (\$6,786,773 in Q4 2024). This increase in rental income is due to the addition of new properties and the increases in rent of certain existing properties. These rents are composed primarily of fixed monthly rents as well as variable rents based on gross sales for certain tenants.

The change in fair value of investment properties is based on the change in capitalization rates applied to each property's adjusted net operating income as well as post-acquisition adjustments (see *Significant Accounting Policies and Estimates* section for more details). As at December 31, 2025, the Trust has estimated that a 0.25% decrease in the capitalization rate applied to the overall portfolio would increase the fair value of the investment properties by approximately \$11,789,827 (\$11,291,312 in Q4 2024) while an increase of 0.25% in the capitalization rate would decrease the fair value of the investment properties by approximately \$10,887,297 (\$10,422,853 in Q4 2024). The weighted average capitalization rate used in the calculation of the fair value of investment property is 6.47% (6.42% in Q4 2024) while the range of capitalization rates used is 5.25% to 8.50% (5.25% to 7.25% in Q4 2024). The capitalization rates used in the calculation of the change in fair value of investment properties are provided by a third-party firm specializing in the appraisal of commercial properties. The adjusted rental income is adjusted to take into consideration provision for vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.

The Trust's operating expenses were mainly financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages, line of credits and convertible debentures, which amounted to \$1,861,883 in Q4 2025 compared to \$1,662,745 in Q4 2024. This increase in net financial expenses is mainly due to higher interest charges on mortgage renewals and interest on new mortgages from property acquisitions, partially offset by lower interest charges on credit facilities.

For the quarter ended December 31, 2025, The Trust's administrative expenses were \$266,669 (\$285,448 in Q4 2024).

For the quarter ended December 31, 2025, the Trust recorded FFO¹ of \$3,482,793, or \$0.169 per unit, in comparison to \$3,252,599, or \$0.158 per unit in Q4 2024. Normalized FFO¹ for the quarter was \$3,507,793, or \$0.170 per unit, compared to \$3,252,599, or \$0.158 per unit for the same quarter last year. The increase in Normalized FFO¹ is derived mainly from property acquisitions and lower interest charges on credit facilities. FFO¹ was also impacted by property dispositions in 2024.

RESULTS OF OPERATIONS FOR THE 12-MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2025

For the period ended December 31, 2025, the Trust had rental income of \$27,980,353 (\$26,123,869 for the same period in 2024). This increase in rental income is due to the addition of new properties and the increases in rent of certain existing properties. Rental income in 2024 was also impacted by property dispositions. These rents are composed primarily of fixed monthly rents as well as variable rents based on gross sales for certain tenants.

The change in fair value of investment properties is based on the change in capitalization rates applied to each property's adjusted net operating income as well as post-acquisition adjustments (see *Significant Accounting Policies and Estimates* section for more details).

The Trust's operating expenses were mainly financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages, line of credits and convertible debentures, which amounted to \$7,264,691 for the 12-month period ended December 31, 2025, compared to \$7,002,536 for the same period last year. This increase in net financial expenses is due to higher interest charges on mortgage renewals and interest on new mortgages from property acquisitions, partially offset by lower interest charges on credit facilities.

For the 12-month period ended December 31, 2025, The Trust's administrative expenses were \$1,065,289 (\$1,245,935 in 2024). The higher expenses for the 2024 period were due to a one-time sales tax expense relating to previously claimed input tax credits as well as related interest and penalties, and higher legal and professional fees.

For the 12-month period ended December 31, 2025, the Trust recorded FFO¹ of \$13,650,863, or \$0.663 per unit, in comparison to \$12,355,243, or \$0.601 per unit for the same period in 2024. Normalized FFO¹ for the year was \$13,675,863, or \$0.664 per unit, compared to \$12,563,157, or \$0.611 per unit for the same period in 2024. The increase in Normalized FFO¹ is derived mainly from property acquisitions and lower interest charges on credit facilities. FFO¹ was also impacted by property dispositions in 2024.

CAPITAL STRUCTURE

The real estate business requires capital in order to continue to fund acquisitions, which is a key part of growth and success. The Trust is authorized to issue an unlimited number of trust units. During the 12-month period ended December 31, 2025, the Trust issued units as follows:

On March 19, 2025, the Trust announced the issuance of 36,577 units of the Trust at a price of \$5.68 per unit, which equates to \$207,757, and 106,710 deferred trust units as partial compensation for the services rendered by certain employees, members of management and the board of trustees during the fiscal year ended on December 31st, 2024.

The issuance of the units and deferred trust units of Canadian Net constitutes a portion of salaries as per the Equity Incentive Plan approved by unitholders on May 25, 2022 (the "Equity Incentive Plan").

¹ This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"

Canadian Net also announces the grant of 154,048 performance units (“Performance Units”) to certain members of management under the Equity Incentive Plan. These units will vest in accordance with the criteria set forth in the Equity Incentive Plan and the achievement of performance targets set by the board of trustees.

On July 17, 2025, the Trust announces that it received approval from the TSX Venture Exchange (“TSX”) for the annual renewal of its normal course issuer bid (“NCIB”).

For its NCIB that expired on July 31, 2025, the Trust previously sought and received approval from the TSX to repurchase up to 1,028,053 units of Canadian Net (the “Units”). The Trust did not purchase any Units over the course of this NCIB.

Under the renewed NCIB, Canadian Net may purchase for cancellation, through the facilities of TSX Venture Exchange, other designated exchanges and/or alternative Canadian trading systems, if in the best interest of the Trust, a maximum of 1,029,881 Units, which represents approximately 5% of the units in circulation. As of July 17, 2025, the Trust had 20,597,637 Units issued and outstanding. Over the course of any 30-day period, the Trust will not purchase more than 411,952 Units in total, which represents 2% of the Units issued and outstanding on July 17, 2025.

All purchases and settlements of said securities are to be made through the facilities of TSX Venture Exchange, other designated exchanges and/or alternative Canadian trading systems in accordance with their rules and regulations. All units redeemed by the Trust pursuant to the NCIB will be cancelled. National Bank Financial will be handling the offer on behalf of the Trust. The price paid by the Trust for the redemption of these units will be the price of the units at the time of acquisition. The renewed normal course issuer bid will begin on August 1, 2025, and will expire on July 31, 2026.

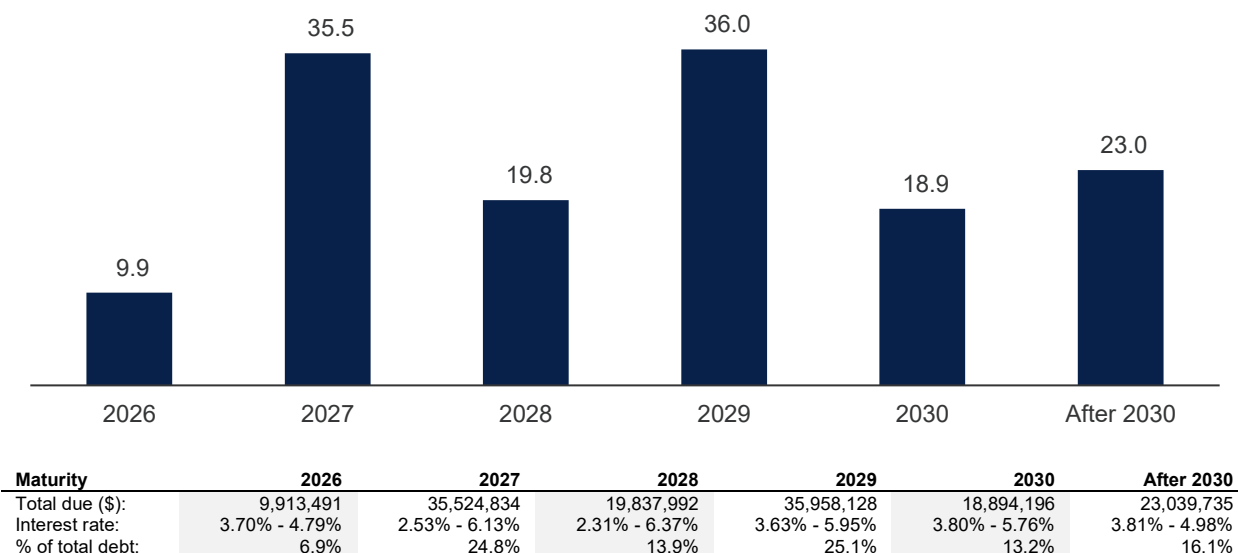
TRUST UNITS

Units issued:	# of units	
Units as at December 31, 2023	20,528,502	
March 20, 2024 (units for service)	32,558	
Units as at December 31, 2024	20,561,060	
March 19, 2025 (units for service)	36,577	
Units as at December 31, 2025	20,597,637	
Potential dilutive impact of financial instruments as at December 31, 2025		Exercise price
Deferred Trust Units	209,346	N/A
Conversion of convertible debentures (in units)	592,593	\$6.75 per unit

Convertible debentures

As of December 31, 2025, the outstanding nominal value of convertible debentures is \$4,000,000, with a conversion price of \$6.75 per unit. During the quarter ended December 31, 2025, the Trust repaid the \$6.0 million November 2020 convertible debentures bearing interest at 6.0% and convertible at \$8.13 per unit. The Trust also issued \$4.0 million of 5-year convertible debentures during the quarter, carrying a 7.0% interest rate and a conversion price of \$6.75 per unit. There were no conversions during the 12-month period ended December 31, 2025.

The total number of units outstanding as at December 31, 2025 was 20,597,637.

MORTGAGE BALANCES DUE AT MATURITY (in \$M)

Debts are composed of mortgages, loans, convertible debentures and secured credit facilities, and exclude Canadian Net's interest in mortgages and loans held through joint ventures.

As at December 31, 2025, the Trust had mortgages with Canadian financial institutions with a total carrying value of \$160,585,853 (\$148,374,136 at December 31, 2024). These mortgages require the Trust to make principal payments of \$135,831,911 over the next 5 year and \$24,753,942 thereafter. The mortgages outstanding currently have an average term to maturity of 3.5 years (3.9 years at December 31, 2024). Convertible debentures in circulation as at December 31, 2025 have a carrying value of \$3,825,584 (\$5,898,927 at December 31, 2024). The Trust currently has 2 secured lines of credit with authorized limits of \$13,160,000 and \$3,500,000. These lines of credit have a balance of \$9,310,000 as at December 31, 2025 (\$13,240,000 at December 31, 2024).

Management believes that Canadian Net's blend of debt and equity in its capital base provides stability and reduces risk, while generating an acceptable return on investment. This complements the long-term business strategy of the Trust, which is to grow its presence in the commercial real estate market in Canada.

SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES AND ESTIMATES

The preparation of the Trust's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of certain assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. The significant estimates and judgments include assessing the nature of an acquisition and whether it represents a business combination or an acquisition of assets and liabilities, whether a joint arrangement structured through a separate vehicle is a joint operation or a joint venture, the assessment of the fair values of investment properties and the assessment of the unit-based compensation and derivative financial instruments where the fair value cannot be derived from active markets.

One significant judgment and key estimate that affects the reported amounts of assets at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of profit or loss during the period relates to property valuations. Investment properties, which are carried on the consolidated statements of financial position at fair value, are valued by the Trust. The valuation of investment properties is one of the principal estimates and uncertainties of these financial statements. The valuations are based on a number of assumptions, such as appropriate discount rates and capitalization rates and estimates of future rental income, operating expenses and capital expenditures. These investment properties are sensitive to fluctuations in capitalization and discount rates. Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from existing tenants since market participants focus more on expected income. The fair value of investment properties indicated in the consolidated financial statements has

been calculated internally using the direct capitalization method based on rental income. This fair value has been calculated by using a capitalization rate, provided by qualified independent professional appraisers, and applied on adjusted rental income. Rental income is adjusted to take into consideration provisions for vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.

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.

RISKS AND UNCERTAINTIES

All property investments are subject to a degree of risk and uncertainty. Property investments are affected by various factors including general economic conditions and local market circumstances. Local business conditions such as oversupply of space or a reduction in demand for space particularly affect property investments. As at December 31, 2025 the Trust held interests in 97 properties in Quebec, Ontario, Nova Scotia and New Brunswick, across 4 market segments. The Trust is exposed to credit risk, interest rate risk and liquidity risk. 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 risk and consequently determines the composition of its debts.

Credit Risk

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. Canadian Net strives to obtain rent payments every month to limit this risk while minimizing its receivable balance (\$804,320 at December 31, 2025 compared to \$1,023,750 as at December 31, 2024). The composition of this balance mostly includes major Canadian companies with small credit risk.

The Trust has a portfolio of loans receivable from joint venture partners. These loans are secured by interest in said joint ventures and underlying assets. As at December 31, 2025, loans receivable amount to \$3,831,700 (\$4,041,700 as at December 31, 2024).

Interest Rate Risk

Interest rate risk affects the Trust through its loans receivable, mortgages, credit facilities, and convertible debentures. These instruments bear fixed interest rates and as such expose the Trust to fair value risk. Lines of credit with a floating interest rate expose the Trust to a cash flow risk. If market conditions warrant, the Trust may attempt to renegotiate its existing debt to take advantage of lower interest rates. The Trust has an ongoing requirement to access debt makers and there is a risk that lenders will not refinance such maturing debt on terms and conditions acceptable to the Trust or on any terms at all. 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

Liquidity risk is the risk of being unable to honour financial commitments by the deadlines set out under the terms of such commitments. Senior management manages the Trust's cash resources with respect to financial forecasts and anticipated cash flows.

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

Lease Roll-over Risk

Lease roll-over risk arises from the possibility that Canadian Net may experience difficulty renewing leases as they expire or in re-leasing space vacated by tenants. Canadian Net's principal management of occupancy risk is the skewing of tenancies towards national tenants, the signing of longer-term leases and significant pre-leasing of development space.

Development and Acquisition Risk

The Trust's external growth prospects will depend in large part on identifying suitable acquisition opportunities and conducting necessary due diligence. If the Trust is unable to manage its growth and integrate its acquisitions and developments effectively, its business operating results, and financial condition could be adversely affected. Developments and acquisitions may not meet operational or financial expectations due to unexpected costs or market conditions, which could impact the Trust's performance. An increase in interest rates could also adversely impact the Trust's ability to acquire and develop real estate that satisfies its investment criteria and as such, adversely impact the Trust's growth profile.

Environmental Risk

Canadian Net is subject to various laws relating to the environment which deal primarily with the costs of removal and remediation of hazardous substances such as petroleum products. Environmental risk is relevant to Canadian Net's ability to sell or finance affected assets and could potentially result in liabilities for the costs of removal and remediation of hazardous substances or claims against Canadian Net. Management is not aware of any material non-compliance with environmental laws or regulations with regard to Canadian Net's portfolio, or of any material pending or threatened actions, investigations or claims against Canadian Net relating to environmental matters. Canadian Net manages environmental exposures in a proactive manner by conducting thorough due diligence before the acquisition of each property and by taking environmental insurance coverage on properties where risk could potentially arise.

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.

Access to Capital

The Trust's growth prospects depend on its ability to access capital, mainly debt and equity. Adverse market conditions could lead to a negative capital markets environment in which the Trust might not be able to issue units, debentures or any other financial instruments in order to raise capital. Access to debt, mainly through mortgages, is also crucial for financing purposes, and the unavailability of the debt market would make it harder for Canadian Net to acquire real estate assets that satisfy its investment criteria.

Market events and conditions, including disruptions that sometimes affect international and regional credit markets and other financial systems and global economic conditions, could impede the Trust's access to capital (including debt financing) or increase the cost of such capital. Failure to raise or access capital in a timely manner or under favourable terms could have a material adverse effect on the Trust's financial position and results of operations, including on its acquisition and development plan and growth strategy.

Economic Environment Risk

The Trust is subject to risks resulting from uncertainty over the general business and economic conditions and their impacts on Canada. Uncertainty over whether the economy will be adversely affected by volatile energy costs, geopolitical issues, tariffs and volatility in the credit and capital markets could have an adverse effect on the Trust's tenants' ability to meet their rental payments, which could affect the financial condition and results of operations of the Trust.

The potential effects of recent U.S. announcements on tariffs for Canadian exports, along with Canada's retaliatory measures, remain uncertain. These tariffs could significantly impact the economy and heighten both the likelihood and severity of the other risks outlined.

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.

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.

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:

Period ended December 31	3 months		12 months	
	2025	2024	2025	2024
Salaries and benefits	96,823	97,211	382,700	357,500
Unit-based compensation	192,042	171,755	830,516	721,175
Total	288,865	268,966	1,213,216	1,078,675

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 débiteurs 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.

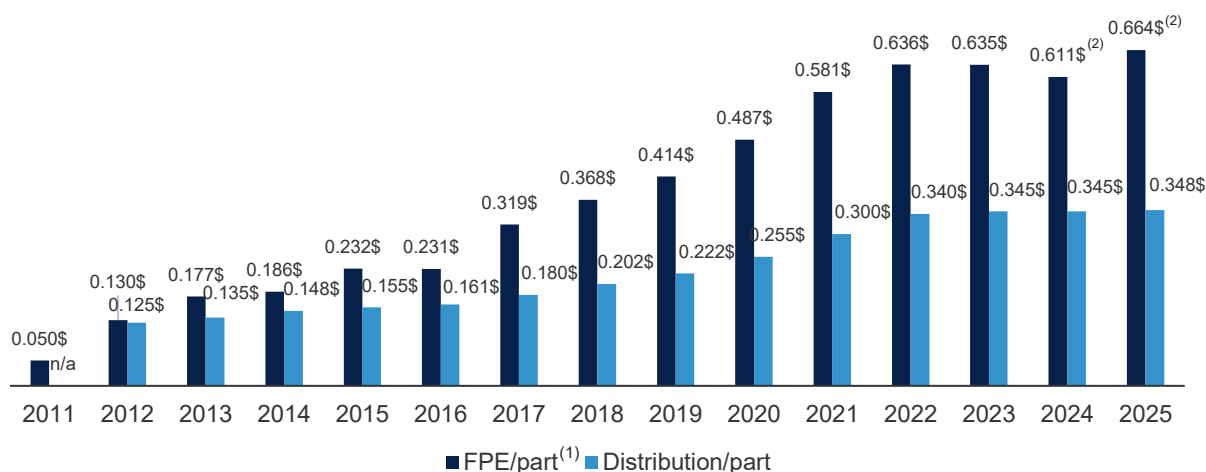


RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE SÉLECTIONNÉE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2025	2024		
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

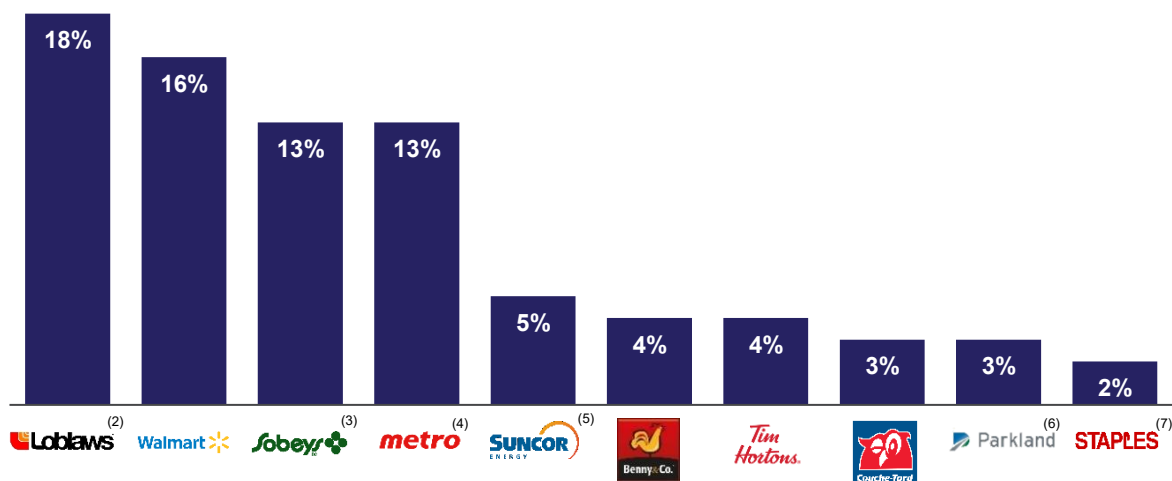


(1) Mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS. Par conséquent, elle pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

(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		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

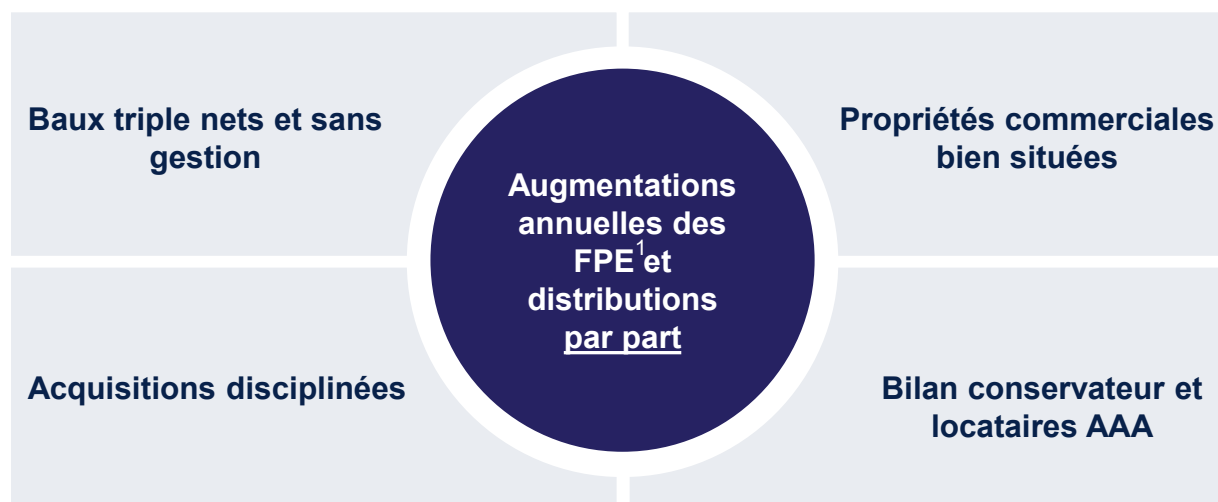
#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
49	835 rue Lucien Chénier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	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

#	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 débetures convertibles non garanties de Canadien Net (les « Débetures convertibles »).

Dans le cadre du Placement privé, le Fonds a émis des Débetures convertibles d'un capital de 4,0 millions de dollars. Les Débetures 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 Débetures 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

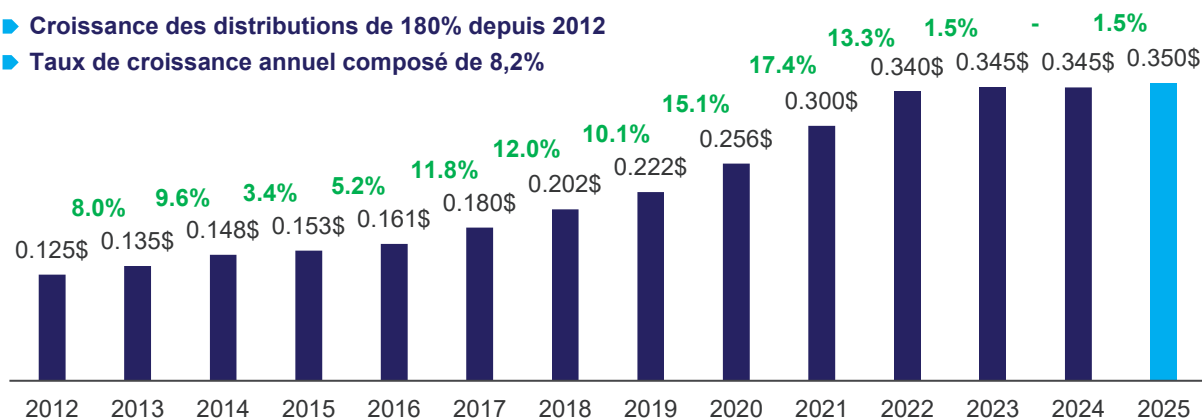
Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration, permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur des acquisitions stratégiques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

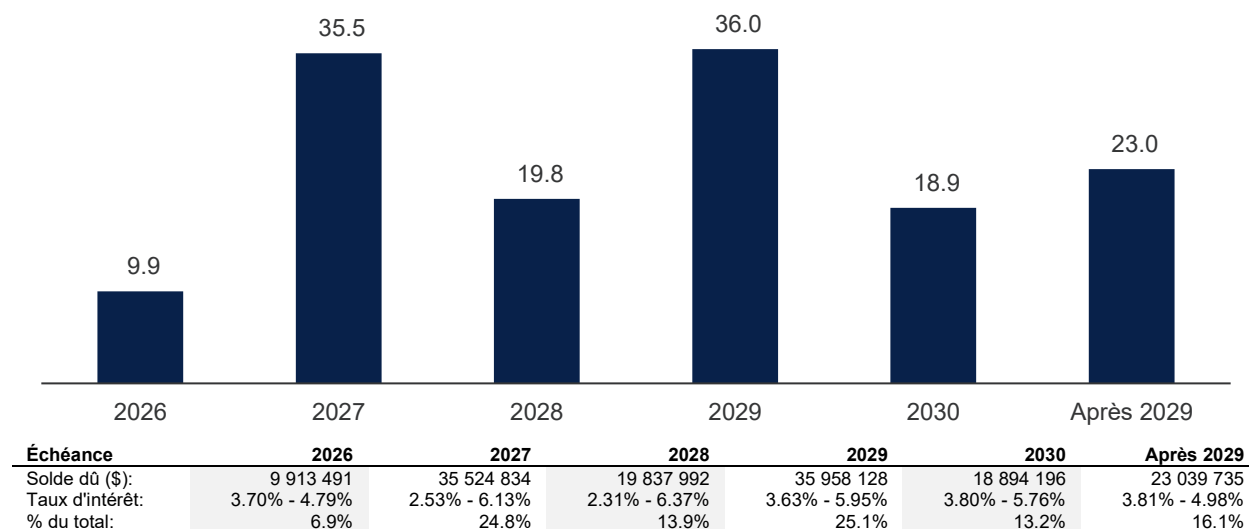
PARTS DU FONDS

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 crédateurs, 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

	<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, srl

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

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

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)

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	2025	2024	
Cours de la part (\$)	5.65	4.97	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	6.75	8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (%)	0.350	0.345	Expected distribution (%)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2.96	2.94	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	18.62	18.93	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4.92	0.92	Expected life (years)

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.

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

12. OTHER LIABILITIES

	2025	2024	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,431,727	1,293,117	Deferred revenues
Dépôts de locataires	37,967	37,967	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	1,980,950	1,148,263	Unit-based compensation
	3,450,644	2,479,347	

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	77,024	84,504	Balance at the end of the year
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	77,024	84,504	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	158,033	145,925	Balance at the end of the year
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	158,033	145,925	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

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2025 AND 2024

(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.