

	<u>PAGE</u>	
ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS:		CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM:
Situation financière	1	Financial Position
Résultats et résultat étendu	2	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash Flows
Notes aux états financiers intermédiaires		Notes to the Condensed Consolidated Interim
consolidés résumés	5-29	Financial Statements

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

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 juin /

June 30,

2026

\$

31 décembre /

December 31

2025

\$

(in Canadian dollars)

ACTIF

Actifs à long terme

Immeubles de placement (note 3)	296,003,281	291,526,251
Participations dans des coentreprises (note 4)	21,980,112	21,290,505
Autres actifs financiers (note 5)	2,603,072	3,684,720
	320,586,465	316,501,476

Actifs à court terme

Trésorerie et équivalents de trésorerie	951,177	955,107
Autres actifs à court terme (note 6)	116,878	311,598
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	2,142,309	951,300
	323,796,829	318,719,481

PASSIF

Passifs à long terme

Emprunts hypothécaires (note 7)	140,227,166	145,616,797
Instruments financiers dérivés (note 9)	272,307	140,249
Autres passifs (note 10)	45,683	37,967
Passifs d'impôt différé (note 16)	268,892	268,892
	140,814,048	146,063,905

Passifs à court terme

Facilités de crédit (note 11)	10,330,000	9,310,000
Créditeurs (note 12)	1,936,410	1,905,011
Passifs d'impôt exigible (note 16)	-	66,600
Déventures convertibles (note 8)	3,840,085	3,825,584
Portion à court terme des emprunts hypothécaires (note 7)	20,982,100	14,969,056
Portion à court terme des autres passifs (note 10)	4,214,336	3,412,677
	182,116,979	179,552,833

TOTAL DU PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Capital des porteurs de parts	141,679,850	139,166,648
	323,796,829	318,719,481

TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

ASSETS

Non-Current assets

Investment properties (note 3)	
Investments in joint ventures (note 4)	
Other financial assets (note 5)	

Current assets

Cash and cash equivalents	
Other current assets (note 6)	
Current portion of financial assets (note 5)	

LIABILITIES

Non-Current liabilities

Mortgages (note 7)	
Derivative financial instruments (note 9)	
Other liabilities (note 10)	
Deferred tax liabilities (note 16)	

Current liabilities

Credit facilities (note 11)	
Accounts payable (note 12)	
Current tax liabilities (note 16)	
Convertible debentures (note 8)	
Current portion of mortgages (note 7)	
Current portion of other liabilities (note 10)	

TOTAL LIABILITIES

EQUITY

Unitholders' equity

TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

The accompanying notes are an integral part of the
condensed consolidated interim 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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES RÉSULTATS ET RÉSULTAT ÉTENDU POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2026	2025	2026	2025	
	\$	\$	\$	\$	
PRODUITS					REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 22)	7,110,613	6,885,960	14,045,821	13,734,937	Rental income from investment properties (note 22)
Coûts d'exploitation	(1,996,604)	(1,856,432)	(3,926,195)	(3,729,044)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	5,114,009	5,029,528	10,119,626	10,005,893	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	465,724	(195,866)	1,135,607	335,360	Share of net income from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	245,000	(3,932,846)	(255,519)	3,177,686	Change in fair value of investment properties
	5,824,733	900,816	10,999,714	13,518,939	
CHARGES					EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 13)	328,088	207,474	857,606	577,401	Unit-based compensation (note 13)
Charges administratives (note 14)	276,731	255,553	604,305	541,281	Administrative expenses (note 14)
Charges financières (note 15)	1,764,970	1,786,982	3,600,717	3,568,190	Financial expenses (note 15)
	2,369,789	2,250,009	5,062,628	4,686,872	
Résultat net et résultat étendu	3,454,944	(1,349,193)	5,937,086	8,832,067	Net income and comprehensive income

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

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

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE PERIODS ENDED JUNE 30

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

30 JUIN 2026

JUNE 30, 2026

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 13)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2026	\$ 35,845,913	\$ 103,249,335	\$ 71,400	\$ 139,166,648	January 1, 2026
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	5,937,086	-	-	5,937,086	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	183,833	-	183,833	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(3,607,717)	-	-	(3,607,717)	Distributions to unitholders
30 juin 2026	38,175,282	103,433,168	71,400	141,679,850	June 30, 2026

30 JUIN 2025

JUNE 30, 2025

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 13)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2025	\$ 26,327,972	\$ 103,041,578	\$ 71,400	\$ 129,440,950	January 1, 2025
Variations au cours de la période					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	8,832,067	-	-	8,832,067	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	207,757	-	207,757	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(3,550,063)	-	-	(3,550,063)	Distributions to unitholders
30 juin 2025	31,609,976	103,249,335	71,400	134,930,711	June 30, 2025

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

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

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

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

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2026	2025	2026	2025	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	3,454,944	(1,349,193)	5,937,086	8,832,067	Net income
Ajustements :					Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(465,724)	195,866	(1,135,607)	(335,360)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(245,000)	3,932,846	255,519	(3,177,686)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(11,080)	(14,430)	(35,510)	(45,949)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 17)	1,744,859	1,735,624	3,461,780	3,438,432	Interest expenses (note 17)
Intérêts payés (note 17)	(1,741,959)	(1,736,724)	(3,479,880)	(3,432,132)	Interest paid (note 17)
Rémunération à base de parts	328,088	187,474	837,608	557,401	Unit-based compensation
Charges financières	(29,468)	147,351	146,559	114,961	Financial expenses
	3,034,660	3,098,814	5,987,555	5,951,734	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 17)	(258,852)	(255,718)	121,266	229,261	Change in non-cash working capital (note 17)
	2,775,808	2,843,096	6,108,821	6,180,995	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(4,660,267)	(148,501)	(4,710,296)	(12,718,038)	Acquisition of investment properties
Distributions reçues de coentreprises	433,250	90,250	446,000	775,250	Distributions from joint ventures
Encaissement de prêts en cours	115,849	100,000	115,849	240,000	Proceeds from loans receivable
	(4,111,168)	41,749	(4,148,447)	(11,702,788)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	1,265,000	(980,000)	1,020,000	(675,000)	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	3,200,000	823,909	3,200,000	12,503,909	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,275,160)	(1,264,240)	(2,576,587)	(2,464,079)	Periodic mortgage principal repayments
Distributions aux porteurs de parts	(1,805,173)	(1,776,626)	(3,607,717)	(3,550,063)	Distributions to unitholders
	1,384,667	(3,196,957)	(1,964,304)	5,814,767	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	49,307	(312,112)	(3,930)	292,974	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	901,870	1,484,364	955,107	879,278	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	951,177	1,172,252	951,177	1,172,252	Cash and cash equivalents end of the period

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 18 août 2026.

2. BASE DE PRÉPARATION

Déclaration de conformité

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

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels audités du FPI et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025.

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

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

These condensed consolidated interim financial statements were approved on August 18, 2026 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

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

These condensed consolidated interim financial statements should be read in conjunction with the REIT's annual audited consolidated financial statements and notes thereto prepared for the year ended December 31, 2025.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Mode de présentation

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

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

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

Utilisation d'estimations et de jugements

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

Basis of presentation

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

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

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

Use of estimates and judgments

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

3. INVESTMENT PROPERTIES

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de la période	291,526,251	275,478,504	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	4,478,023	12,445,012	Acquisitions
Dépenses d'investissement	219,016	481,557	Capital expenditures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(255,519)	3,044,899	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	35,510	76,279	Straight-line rent adjustment receivable
Solde à la fin de la période	296,003,281	291,526,251	Balance at the end of the period

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2026

2026 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
16 juin 2026 / June 16, 2026	Rivière-du-Loup, QC	100	4,478,023

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

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
30 juin 2026 / June 30, 2026			
Portefeuille global / Overall portfolio	19,240,166	6.49%	5.25% - 8.50%
31 décembre 2025 / December 31, 2025			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,904,843	6.47%	5.25% - 8.50%

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 30 juin 2026 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at June 30, 2026 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)%	24,887,073
(0.25)%	11,943,382
0.50%	(21,265,745)
0.25%	(11,026,815)

4. PARTENARIATS

4. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

		30 juin / June 30	31 décembre / December 31		
	Participation	2026	2025	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	807,576	810,043	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	579,713	583,160	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	891,658	861,889	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	992,304	953,139	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,898,386	1,879,278	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,242,791	1,173,388	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	946,202	917,442	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,926,349	2,870,189	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,158,399	3,068,450	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	1,031,688	998,575	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,751,429	1,712,888	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	1,127,506	1,145,985	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	1,119,520	1,039,771	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	3,506,591	3,276,308	40	FBO Simple LP
		21,980,112	21,290,505		

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
Situation financière	\$	\$	Financial position
Immeubles productifs	50,905,488	50,595,388	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	1,368,428	1,324,447	Properties under development
Actifs courants	1,756,762	1,825,976	Current assets
Total des actifs	54,030,678	53,745,811	Total assets
Emprunts hypothécaires	30,905,251	30,523,605	Mortgages
Passifs courants	1,145,315	1,931,701	Current liabilities
Total des passifs	32,050,566	32,455,306	Total liabilities
Actif net	21,980,112	21,290,505	Net assets

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
Résultat net	2026	2025	2026	2025	Net income
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	1,197,962	1,101,783	2,292,865	2,237,952	Rental income
Coûts d'exploitation	(361,470)	(276,894)	(594,222)	(566,290)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	43,456	(621,585)	240,366	(558,833)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(19,461)	(12,875)	(26,708)	(14,757)	Administrative expenses
Charges financières	(394,763)	(386,295)	(776,694)	(762,712)	Financial expenses
Résultat net et résultat étendu	465,724	(195,866)	1,135,607	335,360	Net income and comprehensive income

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

		Fair Value of Investment Properties			
		30 juin / June 30	31 décembre / December 31		
Emplacement	Participation	2026	2025	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,196,954	1,194,785	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	3,167,756	3,167,756	50	Louiseville, QC
		4,364,710	4,362,541		

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

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

		30 juin / June 30	31 décembre / December 31	
Situation financière		2026	2025	Financial position
		\$	\$	
Immeubles de placement		4,364,710	4,362,541	Investment properties
Actifs courants		63,524	47,623	Current assets
Total des actifs		4,428,234	4,410,164	Total assets
Emprunts hypothécaires		1,190,000	1,225,000	Mortgages
Passifs courants		65,435	48,431	Current liabilities
Total des passifs		1,255,435	1,273,431	Total liabilities

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
Résultat net	2026	2025	2026	2025	Net income
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	87,778	83,367	167,322	167,980	Rental income
Coûts d'exploitation	(8,920)	(8,675)	(17,839)	(17,350)	Operating costs
Charges financières	(15,129)	(15,977)	(30,763)	(32,532)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2,169	-	2,169	81,007	Change in fair value of investment properties
Résultat net et résultat étendu	65,898	58,715	120,889	199,105	Net income and comprehensive income

5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	\$	\$	
Débiteurs	1,029,530	804,320	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	3,715,851	3,831,700	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
	4,745,381	4,636,020	
Tranche non courante	2,603,072	3,684,720	Non-current
Tranche courante	2,142,309	951,300	Current

6. AUTRES ACTIFS COURANTS

6. OTHER CURRENT ASSETS

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	116,878	311,598	Prepaid expenses
	116,878	311,598	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

7. MORTGAGES

	30 juin / June 30 2026 \$	31 décembre / December 31 2025 \$	
Emprunts hypothécaires	161,209,266	160,585,853	Mortgages
Tranche non courante	140,227,166	145,616,797	Non-current
Tranche courante	20,982,100	14,969,056	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 6.37%	2.31% - 6.37%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	4.09%	4.05%	Weighted average interest rate
Échéance	2026 - 2035	2026 - 2035	Maturity

Au 30 juin 2026, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

As at June 30, 2026, annual mortgage loan repayments are as follows:

Année	\$	Year
2026	8,753,390	2026
2027	42,389,799	2027
2028	24,410,344	2028
2029	37,858,366	2029
2030	20,079,281	2030
Par la suite	27,718,086	Thereafter
	161,209,266	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 267 672 352 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$267,672,352.

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

8. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 juin / June 30 2026 \$	31 décembre / December 31 2025 \$	
Passif	3,840,085	3,825,584	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 \$
Décembre 2025 / December 2025	7.00	7.94	4 000 000
			6.75
			Décembre 2030 / December 2030

9. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

9. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
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.	272,307	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.
	272,307	140,249	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

9. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

9. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	30 juin / June 30 2026	30 juin / June 30 2025	
Cours de la part (\$)	6.43	5.40	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	6.75	8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.360	0.350	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.01	2.59	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	18.20	19.39	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4.42	0.42	Expected life (years)

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2026, une charge de 32 517 \$ [T2 2025: gain de 676 \$] a été inscrite au résultats du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the quarter ended June 30, 2026, an expense of \$32,517 [Q2 2025: gain of \$676] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

10. AUTRES PASSIFS

10. OTHER LIABILITIES

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,579,611	1,431,727	Deferred revenues
Dépôts de locataires	45,683	37,967	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	2,634,725	1,980,950	Unit-based compensation
	4,260,019	3,450,644	
Tranche non courante	45,683	37,967	Non-current
Tranche courante	4,214,336	3,412,677	Current

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

11. 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 30 juin 2026, le solde des lignes de crédit se chiffre à 10 330 000 \$ [2025: 9 310 000 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 28 330 929 \$.

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 June 30, 2026, the lines of credit have a balance of \$10,330,000 [2025: \$9,310,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$28,330,929.

12. CRÉDITEURS

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	121,785	236,363	Trade payables
Autres créditeurs	1,814,625	1,668,648	Other payables
	1,936,410	1,905,011	

12. ACCOUNTS PAYABLE

Les créditeurs au 30 juin 2026 comprennent un montant nul\$ [2025: 13 257\$] lié à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses d'investissement.

The accounts payable as at June 30, 2026, include an amount of \$nil [2025: \$13,257] related to acquisitions of investment properties and capital expenditures.

Les autres créditeurs au 30 juin 2026 comprennent un montant de 334 542\$ [2025 : 334 542\$] lié à une charge à payer découlant d'une obligation au titre de taxes de vente.

The other payables as at June 30, 2026, include an amount of \$334,542 [2025: \$334,542] related to an accrual for the estimated sales tax liability.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS

13. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	Issued and fully paid
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2025	20,561,060		103,041,578		Balance January 1, 2025
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
Variations au cours de la période 2026:					Changes during the period 2026:
17 mars 2026	30,038	6.12	183,833	Rém / Comp	March 17, 2026
Solde au 30 juin 2026	20,627,675		103,433,168		Balance June 30, 2026

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

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

Régime incitatif à base de parts

Le Fonds offre des parts 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.

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 granted.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à base de parts (suite)

Pour déterminer si les critères de performance ont été atteints ou dépassés pour une attribution particulière, le Conseil utilisera un facteur d'ajustement des parts 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 sur le TSX-V à la date d'octroi.

La période d'évaluation de la performance applicable aux parts liées à la performance à court terme 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 la période terminée le 30 juin 2026, 78 635 parts liées à la performance à court terme et à long terme, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 6,12\$ [2025: 77 024 parts liées à la performance à court terme et à long terme]. Au 30 juin 2026, les parts liées à la performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 6,43\$.

Equity Incentive Plan (continued)

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

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

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

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

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

During the period ended June 30, 2026, 78,635 short term and long term performance units were granted to executive officers at an average unit price of \$6.12 [2025: 77,024 short term units and long term units]. As at June 30, 2026, the short term and long term performance units were valued at a unit price of \$6.43.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à court terme

Short Term Incentive Plan

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	#	#	
Solde au début de la période	77,024	84,504	Balance at the beginning of the period
Variations au cours de la période :			Changes during the period :
Octroyées	78,635	77,024	Granted
Annulées	(5,134)	(5,633)	Cancelled
Réglées	(71,890)	(78,871)	Settled
Solde à la fin de la période	78,635	77,024	Balance at the end of the period
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	78,635	77,024	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2026, une charge de rémunération à base de parts de 105 582 \$ [T2 2025 : 103 989 \$] 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 6 015 \$ [T2 2025 : gain de 18 829 \$] pour le trimestre terminé le 30 juin 2026 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 quarter ended June 30, 2026, unit-based compensation expense of \$105,582 [Q2 2025: \$103,989] 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 \$6,015 [Q2 2025: gain of \$18,829] for the quarter ended June 30, 2026 has been recognized to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position.

Régime incitatif à long terme

Long Term Incentive Plan

	30 juin / June 30 2026	31 décembre / December 31 2025	
	#	#	
Solde au début de la période	158,033	145,925	Balance at the beginning of the period
Variations au cours de la période :			Changes during the period :
Octroyées	78,635	77,024	Granted
Annulées	(20,539)	(11,267)	Cancelled
Réglées	(59,795)	(53,649)	Settled
Solde à la fin de la période	156,334	158,033	Balance at the end of the period
Acquises	-	-	Vested
Non acquises	156,334	158,033	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2026, une charge de rémunération à base de parts de 86 895 \$ [T2 2025 : 85 955 \$] 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 quarter ended June 30, 2026, unit-based compensation expense of \$86,895 [Q2 2025: \$85,955] related to the long term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. PARTS DU FONDS (suite)

13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à long terme (suite)

Une perte à la juste valeur de 18 944 \$ [T2 2025 : perte de 2 788\$] pour le trimestre terminé le 30 juin 2026 a été inscrite aux résultats 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 le trimestre terminé le 30 juin 2026, 4 461 [T2 2025: 3 260] parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 6,46\$. Pour le trimestre terminé le 30 juin, 2026, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 6,43\$.

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2026, une perte de 110 652 \$ [T2 2025: perte de 33 571 \$] liée au régime de parts différées a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value loss of \$18,944 [Q2 2025: loss of \$2,788] for the quarter ended June 30, 2026 has been recognized to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position.

Deferred Units

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

During the quarter ended June 30, 2026, 4,461 [Q2 2025: 3,260] deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$6.46. For the quarter ended June 30, 2026, the deferred units were valued at a unit price of \$6.43.

During the quarter ended June 30, 2026, a loss of \$110,652 [Q2 2025: loss of \$33,571] related to the deferred trust units was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. CHARGES ADMINISTRATIVES

14. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2026	2025	2026	2025	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	161,167	151,752	346,452	313,442	Salaries and other benefits
Autres charges	115,564	103,801	257,853	227,839	Other expenses
	276,731	255,553	604,305	541,281	

15. CHARGES FINANCIÈRES

15. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2026	2025	2026	2025	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,636,998	1,578,392	3,251,615	3,100,390	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	107,861	157,232	210,165	338,042	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	78,015	148,027	154,501	295,377	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	32,517	(676)	132,058	(416)	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	4,912	1,021	10,370	4,343	Other financial charges
Produits d'intérêts	(95,333)	(97,014)	(157,992)	(169,546)	Interest income
	1,764,970	1,786,982	3,600,717	3,568,190	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

16. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

16. INCOME TAXES

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

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

	1 ^{er} janvier / January 1 2026	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisés en charges / Expensed	30 juin / June 30 2026	
Passifs d'impôt différé	\$ 268,892	\$ -	\$ -	\$ 268,892	Deferred tax liabilities
Passifs d'impôt exigible	66,600	(66,600)	-	-	Current tax liabilities
Impôts sur le résultat			-	-	Income taxes

	1 ^{er} janvier / January 1 2025	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisés en charges / Expensed	31 décembre / December 31 2025	
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

17. FLUX DE TRÉSORERIE

17. CASH FLOWS

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30 2026	2025	Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30 2026	2025	
Variation du fonds de roulement hors caisse	\$	\$	\$	\$	Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	19,289	(145,123)	194,720	(21,997)	Other current assets
Autres actifs financiers	(142,155)	115,519	(225,210)	(60,131)	Other financial assets
Créditeurs	63,966	(26,037)	44,656	294,186	Accounts payable
Passifs d'impôt exigible	-		(66,600)	(183,000)	Current tax liabilities
Autres passifs	(197,052)	(201,177)	155,600	206,503	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(2,900)	1,100	18,100	(6,300)	Change in accrued interest
	(258,852)	(255,718)	121,266	229,261	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charge d'intérêts	1,744,859	1,735,624	3,461,780	3,438,432	Interest expense
Variation des intérêts courus	(2,900)	1,100	18,100	(6,300)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,741,959	1,736,724	3,479,880	3,432,132	Interest paid

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

17. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

17. 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 :

	30 juin / June 30 2026	30 juin / June 30 2025	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	160,585,853	148,374,136	Balance at the beginning of the period
Nouveaux emprunts	3,200,000	12,503,909	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(2,576,587)	(2,464,079)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	161,209,266	158,413,966	Balance at the end of the period
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de la période	3,825,584	5,898,927	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débetures convertibles	154,501	295,377	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(140,000)	(180,000)	Interest paid
Solde à la fin de la période	3,840,085	6,014,304	Balance at the end of the period

18. INSTRUMENTS FINANCIERS

18. FINANCIAL INSTRUMENTS

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des autres actifs financiers, des crédeturs 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 INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

18. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

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

18. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie		Valeur comptable Carrying value		Juste valeur Fair value	Hiérarchie
	niveau	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Coût amorti Amortized cost		level
30 juin 2026		\$	\$	\$	
Actifs financiers					Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	951,177	951,177	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	4,745,381	4,745,381	(2) Other financial assets
		-	5,696,558	5,696,558	
Passifs financiers					Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	1,936,410	1,936,410	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	10,330,000	10,330,000	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	161,209,266	157,218,136	(2) Mortgages
Déventures convertibles	(2)	-	3,840,085	3,961,706	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	272,307	-	272,307	(2) Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	2,634,725	-	2,634,725	(2) Unit-based compensation
		2,907,032	177,315,761	176,353,284	
31 décembre 2025					December 31, 2025
Actifs financiers					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	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

18. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

18. 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 (\$)
Déventures convertibles	6.83	375,502
	6.43	272,307
	6.03	187,467

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%)	Valeur (\$)
	Volatility (%)	Value (\$)
Déventures convertibles	23.2	395,697
	18.2	272,307
	13.2	154,275

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

19. GESTION DU CAPITAL

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.

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.

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

	30 juin / June 30 2026
	\$
Capital	
Emprunts hypothécaires	161,209,266
Déventures convertibles	3,840,085
Facilités de crédit	10,330,000
Parts de fiducie	103,433,168
	278,812,519

19. CAPITAL MANAGEMENT

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.

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

The Trust's capital components are as follows :

	31 décembre / December 31, 2025
	\$
Capital	
Mortgages	160,585,853
Convertible debentures	3,825,584
Credit facilities	9,310,000
Trust units	103,249,335
	276,970,772

20. GESTION DU RISQUE

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.

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts à recevoir. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations. En date du 30 juin 2026, les débiteurs se chiffrent à 1 029 530 \$ [2025: 804 320 \$] et les prêts à recevoir à 3 715 851 \$ [2025: 3 831 700 \$].

20. RISK MANAGEMENT

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.

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 June 30, 2026, accounts receivable amount to \$1,029,530 [2025: \$804,320] and loans receivable to \$3,715,851 [2025: \$3,831,700].

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. GESTION DU RISQUE (suite)

20. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

Les débiteurs proviennent majoritairement de locataires ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir 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%, 12% 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 437 647\$ sur le montant des charges financières du trimestre.

Risque de liquidité

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

Credit risk (continued)

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Sobeys, Walmart, Metro and Suncor make up 18%, 16%, 13%, 12% 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 \$437,647 on the financial expenses for the quarter.

Liquidity risk

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2026 ET 2025

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2026 AND 2025

(in Canadian dollars)

20. GESTION DU RISQUE (suite)

20. 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 :

30 juin 2026 / June 30, 2026	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,936,410	1,936,410	1,936,410	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	10,330,000	10,330,000	10,330,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	161,209,266	180,848,849	11,750,469	48,229,302	28,685,207	40,557,488	21,448,964	30,177,419
Débentures convertibles /								
Convertible debentures	3,840,085	5,260,000	140,000	280,000	280,000	280,000	4,280,000	-
	177,315,761	198,375,259	24,156,879	48,509,302	28,965,207	40,837,488	25,728,964	30,177,419

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

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 INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. GESTION DU RISQUE (suite)

20. RISK MANAGEMENT (continued)

Statut de fiducie de placement immobilier

Le Fonds doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques à l'égard de ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si le Fonds devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et 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.

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.

21. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

21. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts incluent un montant de 190 000\$ [2025: 190 000\$] consenti à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2026, les produits d'intérêts sur ces prêts totalisent 1 970\$ [T2 2025: 2 318\$] pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2026 [2025: nul].

The loans receivable include an amount of \$190,000 [2025: \$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 quarter ended June 30, 2026, interest income on the loans amounted to \$1,970 [Q2 2025: \$2,318] for which no amount is receivable as at June 30, 2026 [2025: nil].

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.

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

21. 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 :

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2026	2025	2026	2025
	\$	\$	\$	\$
Salaires et avantages	107,800	96,477	212,600	189,400
Rémunération à base de parts	192,477	189,945	453,221	446,433
	300,277	286,422	665,821	635,833

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:

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2026	2025	2026	2025
	\$	\$	\$	\$
Salaries and benefits	107,800	96,477	212,600	189,400
Unit-based compensation	192,477	189,945	453,221	446,433
	300,277	286,422	665,821	635,833

22. PRODUITS

22. REVENUE

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

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

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

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

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2026	2025	2026	2025
	%	%	%	%
Revenus de location d'immeubles de placement				
Commerces de détail	65	66	66	66
Sociétés énergétiques et dépanneurs canadiens d'envergure	18	18	18	18
Restauration rapide	14	13	14	14
Autres	3	3	2	2
	100	100	100	100
Rental income from investment properties				
Retail				
Major canadian energy companies and convenience store companies				
Quick service restaurants				
Others				

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

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

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2026	2025	2026	2025
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location d'immeubles de placement				
Loyers fixes	7,049,423	6,804,002	13,924,274	13,569,809
Loyers variables	61,190	81,958	121,547	165,128
	7,110,613	6,885,960	14,045,821	13,734,937
Rental income from investment properties				
Fixed rents				
Variable rents				

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2026 ET 2025**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2026 AND 2025**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

23. ENGAGEMENTS

23. COMMITMENTS

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement, des dépenses d'investissement et d'autres obligations contractuelles. En date du 30 juin 2026, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 210 041 \$ [2025: nul]. Il n'y a aucun engagements [2025: nul] lié 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 June 30, 2026 the Trust is committed to future payments of approximately \$210,041 [2025: nil]. There are no commitments [2025: nil] related to its proportionate share of equity accounted joint ventures.