FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER
CANADIENNET

Rapport de gestion

T3 2026
Période terminée le 30 septembre 2026
Formulaire 51-102F1

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026. Il doit être lu avec les états financiers consolidés résumés du 30 septembre 2026 ainsi qu'avec les états financiers consolidés résumés et le rapport de gestion du 30 septembre 2025. 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 novembre 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 résumés au 30 septembre 2026 et leurs notes afférentes.

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

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

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

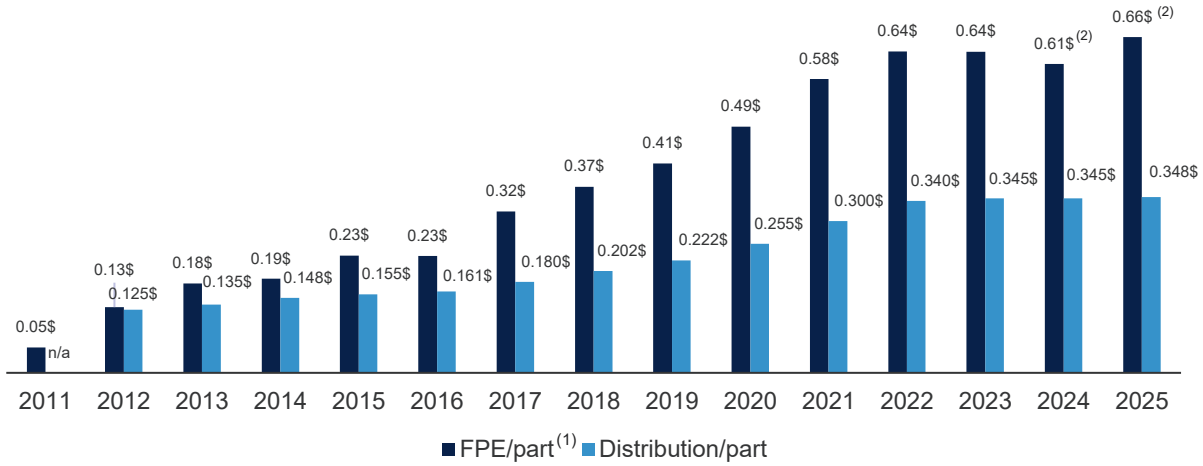
Les mesures que sont les FPE, FPE normalisés, FPE par part, FPE normalisés par part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPE normalisés, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du 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

	9 mois			
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**%**
Situation financière				
Revenus de location	21 190 003	20 651 186	538 817	3%
Résultat net et résultat étendu	15 293 317	11 690 874	3 602 443	31%
Résultat net d'exploitation[1]	15 265 492	15 055 315	210 177	1%
FPE [1]	10 479 913	10 168 070	311 843	3%
FPE normalisés [1]	10 479 913	10 168 070	311 843	3%
FPEA [1]	9 798 938	9 756 269	42 669	-
BAIIA [1]	20 537 760	17 087 314	3 450 446	20%
BAIIA ajusté [1]	14 665 438	14 743 962	(78 524)	(1%)
Immeubles de placement	302 340 061	291 142 734	11 197 327	4%
Immeubles de placement ajustés[1]	354 836 823	341 092 506	13 744 317	4%
Total de l'actif	331 089 647	316 821 303	14 268 344	5%
Emprunts hypothécaires	138 376 710	144 430 085	(6 053 375)	(4%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires	21 510 621	12 706 069	8 804 552	69%
Facilités de crédit	11 325 000	12 840 000	(1 515 000)	(12%)
Total des débentures convertibles	3 916 860	5 984 565	(2 067 705)	(35%)
Total des capitaux propres	149 179 887	135 986 974	13 192 913	10%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 619 313	20 587 320	31 993	-
Par part				
FPE[1]	0.508	0.494	0.014	3%
FPE normalisés [1]	0.508	0.494	0.014	3%
FPEA [1]	0.475	0.474	0.001	-
Distributions	0.265	0.260	0.005	2%
Ratios financiers				
Taux d'intérêt moyen pondéré	4.09%	4.02%	0.07%	
Dette sur le total de l'actif[1]	53%	56%	(3%)	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débentures convertibles[1]	52%	54%	(2%)	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté[1]	2.7x	2.6x	0.1x	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté[1]	1.6x	1.6x	-	
Distributions en % des FPE[1]	52%	53%	(1%)	
Distributions en % des FPE normalisés [1]	52%	53%	(1%)	
Distributions en % des FPEA[1]	56%	55%	1%	
Information sur la location				
Taux d'occupation	100%	100%	-	
Composition des locataires basées sur le résultat net d'exploitation[1]				
National	92%	91%	1%	
Régional	7%	7%	-	
Local	1%	2%	(1%)	
Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation[1]				
Commerces de détail	66%	66%	-	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	17%	17%	-	
Restauration rapide	14%	14%	-	
Autres	3%	3%	-	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	98	97	1	
Autre				
Durée résiduelle moyenne pondérée des hypothèques (années)	2.9	3.4	(0.5)	
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux (années)	5.5	6.1	(0.6)	
Taux de capitalisation moyen pondéré selon les IFRS	6.38%	6.44%	(0.06%)	

(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 ».

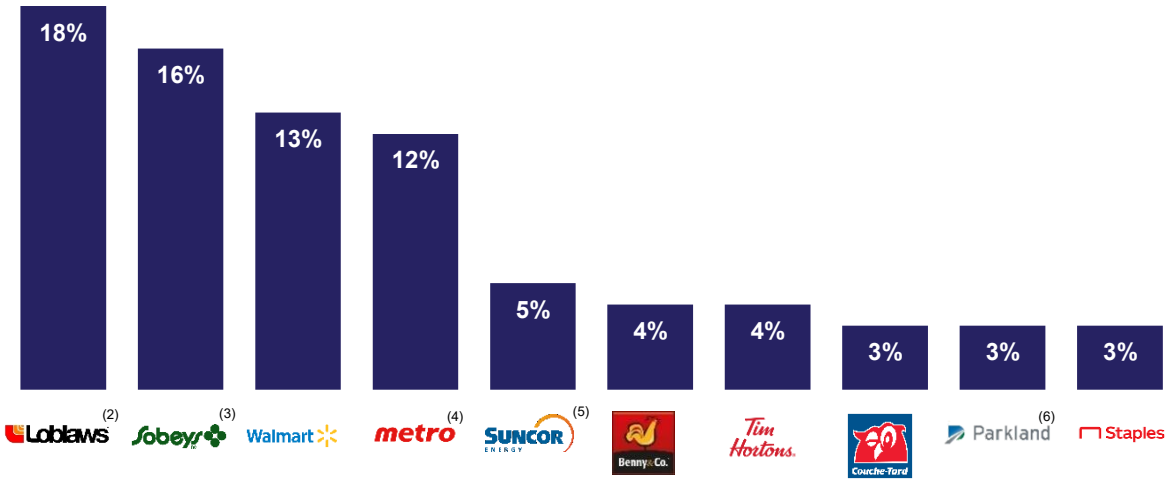
HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE



(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 30 SEPTEMBRE 2026

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

PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

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

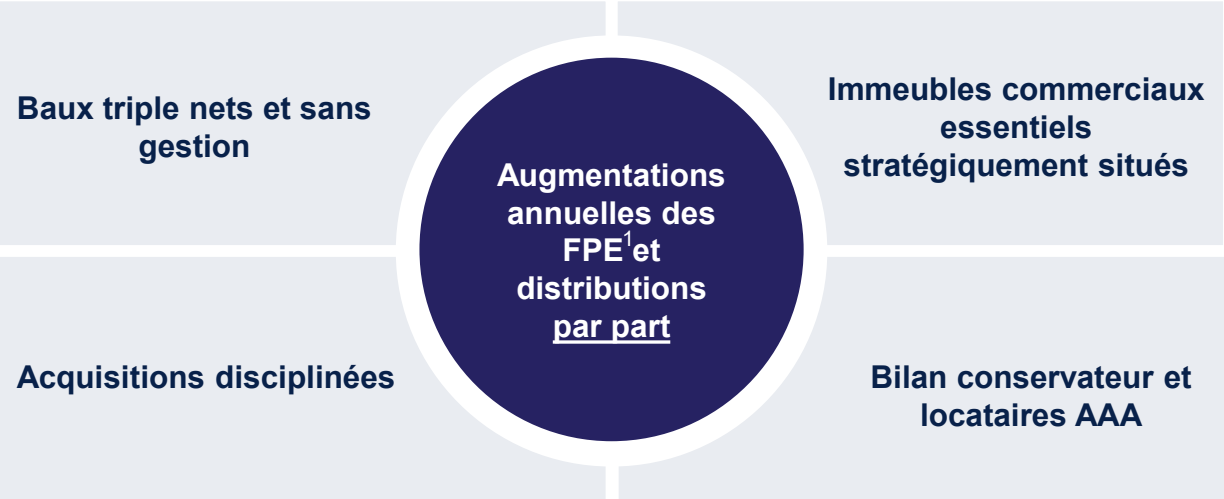
#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.) Terrain	Immeuble	% de CNET	Statut
48	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
49	835 rue Lucien Chénier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble 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	476-478 chemin Knowlton	Lac-Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
68	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
69	7301 boul. Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	35 K	3 885	1 554	Immeuble productif
70	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. Rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
71	10 700 Ch. 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	Dunnville, On	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
76	199 avenue Simcoe	Keswick, On	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
77	1035 boul. Wilfrid-Hamel	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	Lachenaie, 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	Chénéville, 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	Essence, dépanneur	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	Fredericton, 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%	35 K	4 519	4 519	Immeuble productif
97	180 6e rue	La Baie, Qc	Commerce de détail	100%	50 K	11 000	11 000	Immeuble productif
98	250 boul. de l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Commerce de détail	100%	96 K	19 992	19 992	Immeuble productif
					8 920K	**1 540 030**	**1 465 975**	

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 30 septembre 2026, le Fonds détenait 98 immeubles de placement, soit 81 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 30 septembre 2026, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

La gestion du Fonds est faite exclusivement à 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 »

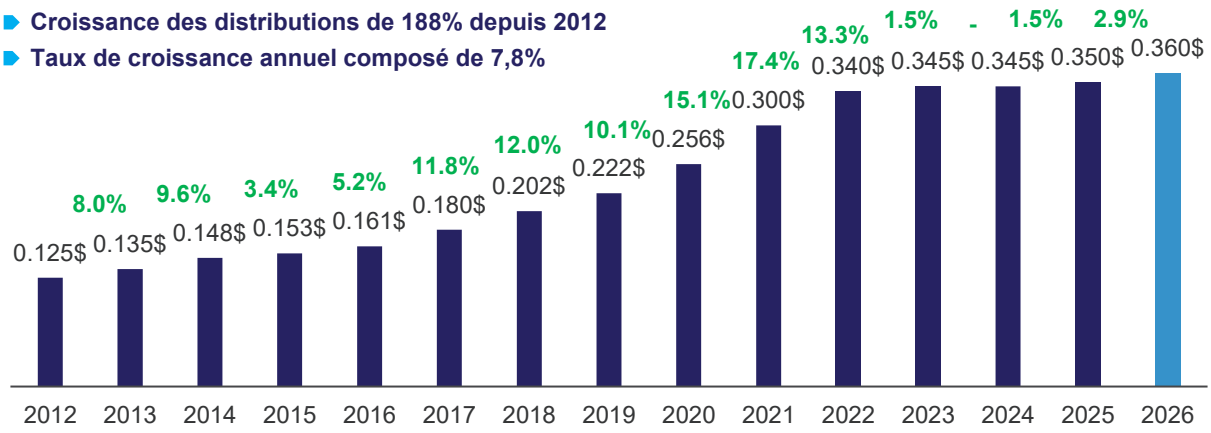
PERSPECTIVES POUR 2026

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 FPE[1] et les FPEA par part[1] 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 part[1], de même que les distributions par part et, par ricochet, la valeur de ses parts.

DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- **Croissance des distributions de 188% depuis 2012**
- **Taux de croissance annuel composé de 7,8%**



FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2026			2025				2024
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Revenus de location	7 144 182	7 110 613	6 935 208	7 329 167	6 916 249	6 885 960	6 848 977	6 786 773
Revenu net d'exploitation(1)	5 145 866	5 114 009	5 005 617	5 171 163	5 049 422	5 029 528	4 976 365	4 750 890
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	3 454 944	2 482 142	4 982 219	2 858 807	(1 349 193)	10 181 260	1 788 202
FPE (1)	3 538 010	3 527 093	3 414 810	3 482 793	3 377 871	3 412 036	3 378 163	3 252 599
FPE normalisés (1)	3 538 010	3 527 093	3 414 810	3 507 793	3 377 871	3 412 036	3 378 163	3 252 599
FPE par part (1)	0.172	0.171	0.166	0.169	0.164	0.166	0.164	0.158
FPE normalisés par part (1)	0.172	0.171	0.166	0.170	0.164	0.166	0.164	0.158
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	302 340	296 003	291 087	291 526	291 143	291 324	295 094	275 479
Immeubles de placement ajustés (en milliers) (1)	354 837	348 277	343 268	343 446	341 093	340 767	344 782	325 033
Total de l'actif (en milliers)	331 090	323 797	318 792	318 719	316 821	316 838	321 277	301 322
Total du passif (en milliers)	181 910	182 117	178 762	179 553	180 834	181 908	183 220	171 881
Capitaux propres (en milliers)	149 180	141 680	140 030	139 167	135 987	134 931	138 057	129 441
Nb. moyen pondéré de parts en circ. de base (en milliers)	20 619	20 615	20 602	20 598	20 598	20 598	20 566	20 561

(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 »

[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 30 septembre	2026	2025	Δ
Immeubles de placement			
Immeubles productifs	302 340 061	291 142 734	4%
Détention en coentreprises[1]			
Immeubles productifs	48 752 212	48 641 089	-
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 370 375	-	NA
Immeubles en cours d'aménagement	1 374 175	1 308 683	5%
Immeubles de placement ajustés[2]	**354 836 823**	**341 092 506**	4%

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	2 858 807	6 497 424	15 293 317	11 690 874	3 602 443
Δ de la valeur des immeubles	(5 842 810)	308 554	(6 151 364)	(5 587 291)	(2 869 132)	(2 718 159)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(187 565)	(32 637)	(154 928)	(427 931)	526 196	(954 127)
Rémunération fondée sur des parts	201 312	243 147	(41 835)	1 058 918	820 548	238 370
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	10 842	-	10 842	142 900	(416)	143 316
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	5%	10 479 913	10 168 070	3%
FPE par part[1]	0.172	0.164	5%	0.508	0.494	3%
Distributions	1 856 194	1 802 544	53 650	5 463 911	5 352 607	111 304
Distributions par part	0.090	0.088	2%	0.265	0.260	2%
FPE par part[1] - après distributions	0.082	0.076	8%	0.243	0.234	4%
Distribution en % des FPE[1]	52%	54%	(2%)	52%	53%	(1%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 627 675	20 597 637	30 038	20 619 313	20 587 320	31 993

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	160 139	10 479 913	10 168 070	311 843
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire[2]	(33 836)	(40 653)	6 817	(108 798)	(124 845)	16 047
Investissement de maintien dans les immeubles de placement	(353 161)	(110 277)	(242 884)	(572 177)	(286 956)	(285 221)
FPEA[1]	3 151 013	3 226 941	(2%)	9 798 938	9 756 269	-
FPEA par part[1]	0.153	0.157	(3%)	0.475	0.474	-
Distributions par part	0.090	0.088	2%	0.265	0.260	2%
FPEA par part[1] - après distributions	0.063	0.069	(9%)	0.210	0.214	(2%)
Distributions en % des FPEA[1]	59%	56%	3%	56%	55%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 627 675	20 597 637	30 038	20 619 313	20 587 320	31 993

(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 30 septembre	3 mois 2026	3 mois 2025	3 mois Δ	9 mois 2026	9 mois 2025	9 mois Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	2 733 854	2 714 908	18 946	8 842 675	8 895 903	(53 228)
Activités d'investissement	(402 042)	(263 527)	(138 515)	(4 550 489)	(11 966 315)	7 415 826
Activités de financement	(2 183 129)	(2 805 356)	622 227	(4 147 433)	3 009 411	(7 156 844)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	148 683	(353 975)	502 658	144 753	(61 001)	205 754
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	951 177	1 172 252	(221 075)	955 107	879 278	75 829
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1 099 860	818 277	281 583	1 099 860	818 277	281 583

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 9 mois terminée le 30 septembre 2026, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de Canadien Net sont demeurés stables comparativement à la même période en 2025.

Les décaissements liés aux activités d'investissement en 2026 et 2025 sont principalement attribuables aux acquisitions de propriétés et aux dépenses d'investissement. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter la note 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers consolidés au 30 septembre 2026.

Les décaissements liés aux activités de financement en 2026 sont principalement attribuables aux remboursements périodiques de capital sur les emprunts hypothécaires existants ainsi qu'aux distributions aux porteurs de parts, partiellement compensés par le produit provenant de nouveaux emprunts liés aux acquisitions. Les entrées de fonds liées aux activités de financement en 2025 sont principalement attribuables à une augmentation des produits bruts des hypothèques découlant de refinancements et d'acquisitions immobilières.

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 30 septembre	3 mois 2026	3 mois 2025	3 mois Δ	9 mois 2026	9 mois 2025	9 mois Δ
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	2 733 854	2 714 908	18 946	8 842 675	8 895 903	(53 228)
Variation du fonds de roulement hors caisse	396 048	186 637	209 411	274 782	(42 624)	317 406
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire[3]	33 836	40 653	(6 817)	108 798	124 845	(16 047)
Δ des intérêts courus	(500)	9 000	(9 500)	17 600	2 700	14 900
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(187 565)	(32 637)	(154 928)	(427 931)	526 196	(954 127)
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises[2]	639 112	429 571	209 541	1 735 267	726 688	1 008 579
Rémunération à base de parts	-	-	-	19 998	20 000	(2)
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débentures convertibles	(76 775)	29 739	(106 514)	(91 276)	(85 638)	(5 638)
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	5%	10 479 913	10 168 070	3%
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire [3]	(33 836)	(40 653)	6 817	(108 798)	(124 845)	16 047
Distributions reçues de coentreprises	12 750	12 750		458 750	788 000	(329 250)
Versements en capital périodiques	(1 321 935)	(1 277 812)	(44 123)	(3 898 522)	(3 741 891)	(156 631)
Résultat distribuable[1]	2 194 989	2 072 156	6%	6 931 343	7 089 334	(2%)
Distributions aux porteurs de parts	(1 856 194)	(1 802 544)	(53 650)	(5 463 911)	(5 352 607)	(111 304)
Surplus de liquidités après les distributions	338 795	269 612	26%	1 467 432	1 736 727	(16%)

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées les 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
Revenus de location	7 144 182	6 916 249	227 933	21 190 003	20 651 186	538 817
Coûts d'exploitation	(1 998 316)	(1 866 827)	(131 489)	(5 924 511)	(5 595 871)	(328 640)
Résultat net d'exploitation[1]	5 145 866	5 049 422	96 444	15 265 492	15 055 315	210 177
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	653 650	453 043	200 607	1 789 257	788 403	1 000 854
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 842 810	(308 554)	6 151 364	5 587 291	2 869 132	2 718 159
Rémunération à base de parts	(201 312)	(243 147)	41 835	(1 058 918)	(820 548)	(238 370)
Charges administratives	(284 183)	(257 339)	(26 844)	(888 488)	(798 620)	(89 868)
Charges financières	(1 800 600)	(1 834 618)	34 018	(5 401 317)	(5 402 808)	1 491
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	2 858 807	6 497 424	15 293 317	11 690 874	3 602 443
FPE[1]	3 538 010	3 377 871	5%	10 479 913	10 168 070	3%
FPE par part[1]	0.172	0.164	5%	0.508	0.494	3%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 627 675	20 597 637	30 038	20 619 313	20 587 320	31 993

(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

	3 mois			9 mois		
Périodes terminées 30 septembre	**2026**	**2025**	**Δ**	**2026**	**2025**	**Δ**
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	9 356 231	2 858 807	6 497 424	15 293 317	11 690 874	3 602 443
Charges d'intérêts nettes	1 786 154	1 832 177	(46 023)	5 244 443	5 396 440	(151 997)
BAIIA[1]	11 142 385	4 690 984	6 451 401	20 537 760	17 087 314	3 450 446
Δ de la valeur des immeubles	(5 842 810)	308 554	(6 151 364)	(5 587 291)	(2 869 132)	(2 718 159)
Δ de la valeur des immeubles en coentreprises	(187 565)	(32 637)	(154 928)	(427 931)	526 196	(954 127)
Δ de la valeur des débentures convertibles	10 842	-	10 842	142 900	(416)	143 316
BAIIA ajusté[1]	5 122 852	4 966 901	3%	14 665 438	14 743 962	(1%)
Charge d'intérêts	1 848 031	1 900 199	(52 168)	5 464 312	5 634 008	(169 696)
Remboursement du capital	1 321 935	1 277 812	44 123	3 898 522	3 741 891	156 631
Obligations au titre du service de la dette	3 169 966	3 178 011	-	9 362 834	9 375 899	-
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté[1]	2.8x	2.6x	0.2x	2.7x	2.6x	0.1x
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté[1]	1.6x	1.6x	-	1.6x	1.6x	-

(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 30 SEPTEMBRE 2026

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, les revenus de location du Fonds ont atteint 7 144 182 $ (6 916 249 $ au trimestre correspondant de 2025). 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 30 septembre 2026, 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 12 390 459 $ (11 893 426 $ pour le trimestre correspondant de 2025) tandis qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% entraînerait une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 11 430 106 $ (10 976 303 $ pour le trimestre correspondant de 2025). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,38 % (6,44 % pour le trimestre correspondant de 2025) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 5,25 % et 7,50 % (5,25 % et 7,25 % pour le trimestre correspondant de 2025). 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 30 septembre 2026, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 800 600 $ comparativement à 1 834 618 $ au trimestre se terminant le 30 septembre 2025. Les charges financières nettes sont demeurées relativement stables comparativement à la même période en 2025.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 284 183 $ (257 339 $ au T3 2025).

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, le Fonds a enregistré des FPE[1] de 3 538 010 $, ou 0,172 $ par part, comparativement à 3 377 871 $, ou 0,164 $ par part au trimestre correspondant de 2025. L'augmentation des FPE[1] est principalement attribuable aux acquisitions immobilières et aux hausses de loyer de certaines propriétés existantes, ainsi qu'à la diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit et les débentures convertibles. L'augmentation des FPE a été partiellement compensée par la hausse des charges d'intérêts sur les renouvellements hypothécaires.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2026

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, les revenus de location du Fonds ont atteint 21 190 003 $ (20 651 186 $ pour la période correspondante de 2025). 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).

Les charges d'exploitation du Fonds sont principalement de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires et débentures convertibles. Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 5 401 317 $ comparativement à 5 402 808 $ pour la période se terminant le 30 septembre 2025. Les charges financières nettes sont demeurées relativement stables comparativement à la même période en 2025.

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, les frais administratifs du Fonds s'élevaient à 888 488 $ (798 620 $ en 2025).

Pour la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, le Fonds a enregistré des FPE[1] de 10 479 913 $, ou 0,508 $ par part, comparativement à 10 168 070 $, ou 0,494 $ par part pour la même période en 2025. L'augmentation des FPE[1] est principalement attribuable aux acquisitions immobilières et aux hausses de loyer de certaines propriétés existantes, ainsi qu'à la diminution des charges d'intérêts sur les facilités de crédit et les débentures convertibles. L'augmentation du FPE a été partiellement compensée par la hausse des charges d'intérêts sur les renouvellements hypothécaires.

STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 9 mois terminée le 30 septembre 2026, le Fonds a effectué les émissions de parts suivantes:

[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 »

Le 17 mars 2026, le Fonds a émis 30 038 parts à un prix de 6,12 $ par part, pour un total de 183 833 $ et 115 527 parts différées à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains employés, membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2025.

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

Canadien Net a aussi annoncé l'octroi de 157 270 parts de performance (les « Parts de performance ») à certains dirigeants, conformément à son Régime incitatif à base de parts. Les Parts de performance seront acquises en vertu des critères du Régime incitatif à base de parts et de la réalisation des objectifs de performance établis par le conseil des fiduciaires.

Le 30 juillet 2026, 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 qui prenait fin le 31 juillet 2026, le Fonds avait obtenu l'autorisation de la TSX afin de racheter aux fins d'annulation jusqu'à 1 029 881 parts de Canadian Net (les « Parts »). Le Fonds n'a racheté aucune part dans le cadre de cette offre publique de rachat.

Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le Fonds se propose de racheter, aux fins d'annulation, par l'entremise des services de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 1 031 383 parts, ce qui représente environ 5 % des parts en circulation. En date du 30 juillet 2026, le Fonds avait 20 627 675 parts émises et en circulation. Au cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 412 553 parts au total, soit 2 % des parts émises et en circulation en date du 30 juillet 2026.

Tous les achats et règlements effectués dans le cadre de l'offre publique de rachat seront effectués par le biais des installations de la Bourse de croissance TSX, d'autres bourses désignées et/ou de systèmes de négociation alternatifs canadiens conformément à leurs règles et politiques applicables. Toutes les parts rachetées par le Fonds en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées.

La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte du Fonds. Le prix payé par le Fonds pour le rachat des titres sera le cours du marché au moment de leur acquisition. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1er août 2026 et expirera le 31 juillet 2027.

PARTS DU FONDS

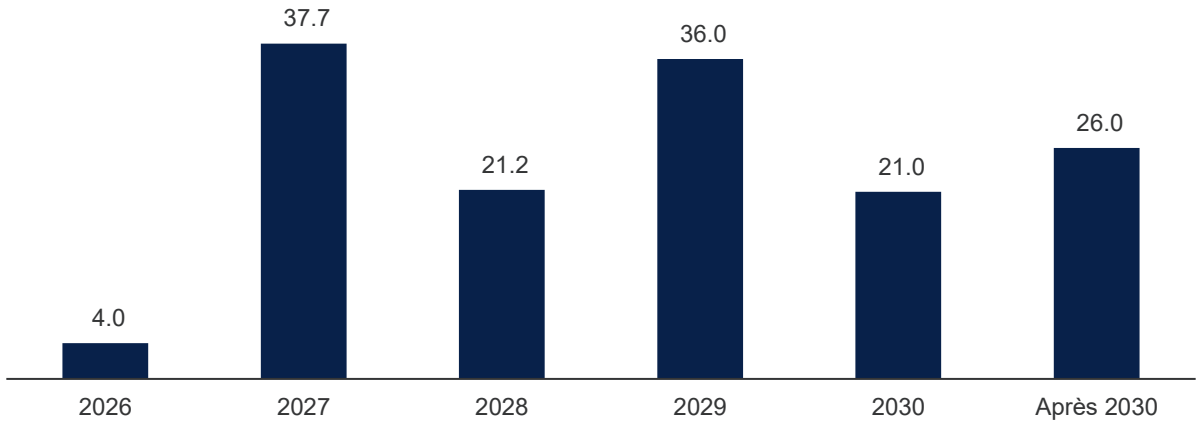
Parts émises	**# de parts**	
Parts au 31 décembre 2024	**20 561 060**	
19 mars 2025 (parts émises pour services rendus)	36 577	
Parts au 31 décembre 2025	**20 597 637**	
17 mars 2026 (parts émises pour services rendus)	30 038	
Parts au 30 septembre 2026	**20 627 675**	
Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 30 septembre 2026		**Prix d'exercice**
Parts différées	336 797	SO
Conversion des débentures convertibles (en parts)	592 593	6,75 $ par part

Débentures convertibles

Au 30 septembre 2026, la valeur nominale des débentures convertibles en circulation est de 4 000 000 $, avec un prix de conversion de 6,75 $ par part. Il n'y a eu aucune conversion au cours des 9 mois se terminant le 30 septembre 2026.

Le nombre total de parts en circulation au 30 septembre 2026 était de 20 627 675.

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



Échéance	2026	2027	2028	2029	2030	Après 2030
Solde dû ($):	4 028 293	37 693 597	21 234 588	35 958 128	21 026 931	25 968 881
Taux d'intérêt:	3.70%	2.53% - 6.13%	2.31% - 6.37%	3.63% - 5.95%	3.80% - 5.76%	3.81% - 4.98%
% du total:	2.8%	25.8%	14.6%	24.6%	14.4%	17.8%

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 30 septembre 2026, le Fonds avait des emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières canadiennes d'une valeur comptable totale de 159 887 331 $ (160 585 853 $ au 31 décembre 2025). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 132 177 783 $ pour les 5 prochaines années et de 27 709 548 $ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 2,9 ans (3,5 ans au 31 décembre 2025). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 3 916 860 $ au 30 septembre 2026 (3 825 584 $ au 31 décembre 2025). Le Fonds a 2 lignes de crédit garanties dont les limites autorisées sont de 13 160 000 $ et 3 500 000 $. Au 30 septembre 2026, le Fonds avait un solde de 11 325 000 $ sur ces lignes de crédit (9 310 000 $ au 31 décembre 2025).

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 1er janvier 2027.

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

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 30 septembre 2026, le Fonds détenait des intérêts dans 98 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 (1 149 668 $ au 30 septembre 2026 par rapport à 804 320 $ au 31 décembre 2025). 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 30 septembre 2026, les prêts en cours se chiffrent à 3 715 851 $ (3 831 700 $ au 31 décembre 2025).

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 437 355 $ sur le montant des charges financières du trimestre.

Risque de liquidité
Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie du Fonds en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

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

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

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

Risque environnemental
Le Fonds est assujetti 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 assujetti 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.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts incluent un montant de 190 000$ (2025: 190 000$) consenti à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans et portent intérêt à des taux entre le taux prescrit et le taux préférentiel plus 0,75% par an. Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, les produits d'intérêts sur ces prêts totalisent 1 991$ (T3 2025: 2 108$) pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2026 (2025: 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:

	3 mois		9 mois	
Période terminée le 30 septembre	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Salaires et avantages	106 350	96 477	318 950	285 877
Rémunération à base de parts	194 591	192 041	647 812	638 474
Total	300 941	288 518	966 762	924 351