FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2026 ET 2025

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2026 AND 2025

	PAGE	
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 consolidés résumés	5-29	Notes to the Condensed Consolidated Interim 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 septembre / September 30, 2026**	**31 décembre / December 31 2025**	*(in Canadian dollars)*
	$	$	
ACTIF			**ASSETS**
Actifs à long terme			**Non-Current assets**
Immeubles de placement (note 3)	302,340,061	291,526,251	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	22,621,012	21,290,505	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	2,598,148	3,684,720	Other financial assets (note 5)
	327,559,221	316,501,476	
Actifs à court terme			**Current assets**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,099,860	955,107	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	163,195	311,598	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	2,267,371	951,300	Current portion of financial assets (note 5)
	331,089,647	318,719,481	
PASSIF			**LIABILITIES**
Passifs à long terme			**Non-Current liabilities**
Emprunts hypothécaires (note 7)	138,376,710	145,616,797	Mortgages (note 7)
Instruments financiers dérivés (note 9)	283,149	140,249	Derivative financial instruments (note 9)
Autres passifs (note 10)	45,683	37,967	Other liabilities (note 10)
Passifs d'impôt différé (note 16)	268,892	268,892	Deferred tax liabilities (note 16)
	138,974,434	146,063,905	
Passifs à court terme			**Current liabilities**
Facilités de crédit (note 11)	11,325,000	9,310,000	Credit facilities (note 11)
Créditeurs (note 12)	2,063,735	1,905,011	Accounts payable (note 12)
Passifs d'impôt exigible (note 16)	-	66,600	Current tax liabilities (note 16)
Débentures convertibles (note 8)	3,916,860	3,825,584	Convertible debentures (note 8)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires (note 7)	21,510,621	14,969,056	Current portion of mortgages (note 7)
Portion à court terme des autres passifs (note 10)	4,119,110	3,412,677	Current portion of other liabilities (note 10)
TOTAL DU PASSIF	181,909,760	179,552,833	**TOTAL LIABILITIES**
CAPITAUX PROPRES			**EQUITY**
Capital des porteurs de parts	149,179,887	139,166,648	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	331,089,647	318,719,481	**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

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

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 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens) (in Canadian dollars)

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	$	$	$	$	
PRODUITS					**REVENUE**
Revenus de location des immeubles de placement (note 22)	7,144,182	6,916,249	21,190,003	20,651,186	Rental income from investment properties (note 22)
Coûts d'exploitation	(1,998,316)	(1,866,827)	(5,924,511)	(5,595,871)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	5,145,866	5,049,422	15,265,492	15,055,315	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	653,650	453,043	1,789,257	788,403	Share of net income from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5,842,810	(308,554)	5,587,291	2,869,132	Change in fair value of investment properties
	11,642,326	5,193,911	22,642,040	18,712,850	
CHARGES					**EXPENSES**
Rémunération à base de parts (note 13)	201,312	243,147	1,058,918	820,548	Unit-based compensation (note 13)
Charges administratives (note 14)	284,183	257,339	888,488	798,620	Administrative expenses (note 14)
Charges financières (note 15)	1,800,600	1,834,618	5,401,317	5,402,808	Financial expenses (note 15)
	2,286,095	2,335,104	7,348,723	7,021,976	
Résultat net et résultat étendu	9,356,231	2,858,807	15,293,317	11,690,874	**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 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens) *(in Canadian dollars)*

30 SEPTEMBRE 2026 **SEPTEMBER 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	15,293,317	-	-	15,293,317	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	183,833	-	183,833	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(5,463,911)	-	-	(5,463,911)	Distributions to unitholders
30 septembre 2026	45,675,319	103,433,168	71,400	149,179,887	September 30, 2026

30 SEPTEMBRE 2025 **SEPTEMBER 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	11,690,874	-	-	11,690,874	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	207,757	-	207,757	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(5,352,607)	-	-	(5,352,607)	Distributions to unitholders
30 septembre 2025	32,666,239	103,249,335	71,400	135,986,974	September 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 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens) (in Canadian dollars)

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	$	$	$	$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					**OPERATING ACTIVITIES**
Résultat net	9,356,231	2,858,807	15,293,317	11,690,874	Net income
Ajustements :					**Adjustments :**
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(653,650)	(453,043)	(1,789,257)	(788,403)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(5,842,810)	308,554	(5,587,291)	(2,869,132)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(19,298)	(17,181)	(54,808)	(63,130)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 17)	1,771,255	1,749,938	5,233,035	5,188,370	Interest expenses (note 17)
Intérêts payés (note 17)	(1,770,755)	(1,758,938)	(5,250,635)	(5,191,070)	Interest paid (note 17)
Rémunération à base de parts	201,312	243,147	1,038,920	800,548	Unit-based compensation
Charges financières	87,617	(29,739)	234,176	85,222	Financial expenses
	3,129,902	2,901,545	9,117,457	8,853,279	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 17)	(396,048)	(186,637)	(274,782)	42,624	**Change in non-cash working capital (note 17)**
	2,733,854	2,714,908	8,842,675	8,895,903	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					**INVESTING ACTIVITIES**
Acquisition d'immeubles de placement	(414,792)	(176,277)	(5,125,088)	(12,894,315)	Acquisition of investment properties
Distributions reçues de coentreprises	12,750	12,750	458,750	788,000	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	-	(100,000)	-	(100,000)	Increase of loans receivable
Encaissement de prêts en cours	-	-	115,849	240,000	Proceeds from loans receivable
	(402,042)	(263,527)	(4,550,489)	(11,966,315)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					**FINANCING ACTIVITIES**
Variation nette des facilités de crédit	995,000	275,000	2,015,000	(400,000)	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	-	-	3,200,000	12,503,909	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,321,935)	(1,277,812)	(3,898,522)	(3,741,891)	Periodic mortgage principal repayments
Distributions aux porteurs de parts	(1,856,194)	(1,802,544)	(5,463,911)	(5,352,607)	Distributions to unitholders
	(2,183,129)	(2,805,356)	(4,147,433)	3,009,411	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	148,683	(353,975)	144,753	(61,001)	**Increase (decrease) in cash and cash equivalents**
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	951,177	1,172,252	955,107	879,278	**Cash and cash equivalents beginning of the period**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1,099,860	818,277	1,099,860	818,277	**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

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 17 novembre 2026.

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 November 17, 2026 by the Board of Trustees.

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.

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.

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

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.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

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.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT / 3. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 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	4,599,534	12,445,012	Acquisitions
Dépenses d'investissement	572,177	481,557	Capital expenditures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5,587,291	3,044,899	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	54,808	76,279	Straight-line rent adjustment receivable
Solde à la fin de la période	302,340,061	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	4,599,534

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 septembre 2026 / September 30, 2026			
Portefeuille global / Overall portfolio	19,333,679	6.38%	5.25% - 7.50%
31 décembre 2025 / December 31, 2025			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,904,843	6.47%	5.25% - 8.50%

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 septembre 2026 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 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)%	25,837,303
(0.25)%	12,390,459
0.50%	(22,030,593)
0.25%	(11,430,106)

4. PARTENARIATS / 4. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises / **Joint ventures**

	Participation	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	Ownership	
	%	$	$	%	
S.E.C. CDM-1	50	810,717	810,043	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	587,899	583,160	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	921,168	861,889	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	1,012,265	953,139	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,927,990	1,879,278	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,298,511	1,173,388	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	968,004	917,442	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,992,680	2,870,189	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,207,894	3,068,450	82.5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	1,246,075	998,575	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,804,017	1,712,888	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	1,155,954	1,145,985	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	1,135,376	1,039,771	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	3,552,462	3,276,308	40	FBO Simple LP
		22,621,012	21,290,505		

4. PARTENARIATS (suite) / 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite) / Joint ventures (continued)

Situation financière	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	Financial position
	$	$	
Immeubles productifs	48,752,212	50,595,388	Developed properties
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	2,370,375	-	Investment properties held for sale
Immeubles en cours d'aménagement	1,374,175	1,324,447	Properties under development
Actifs courants	1,915,092	1,825,976	Current assets
Total des actifs	54,411,854	53,745,811	Total assets
Emprunts hypothécaires	30,701,428	30,523,605	Mortgages
Passifs courants	1,089,414	1,931,701	Current liabilities
Total des passifs	31,790,842	32,455,306	Total liabilities
Actif net	22,621,012	21,290,505	Net assets

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre / Three months ended September 30 2026	2025	Neuf mois terminés le 30 septembre / Nine months ended September 30 2026	2025	Net income
	$	$	$	$	
Revenus de location	1,144,014	1,085,789	3,436,879	3,323,741	Rental income
Coûts d'exploitation	(281,545)	(272,167)	(875,767)	(838,457)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	187,565	32,637	427,931	(526,196)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(3,607)	(8,059)	(30,315)	(22,816)	Administrative expenses
Charges financières	(392,777)	(385,157)	(1,169,471)	(1,147,869)	Financial expenses
Résultat net et résultat étendu	653,650	453,043	1,789,257	788,403	Net income and comprehensive income

4. PARTENARIATS (suite) / 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés / **Joint operations**

Emplacement	Participation	Juste valeur des immeubles de placement / Fair Value of Investment Properties — 30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 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 :

Situation financière	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	Financial position
	$	$	
Immeubles de placement	4,364,710	4,362,541	Investment properties
Actifs courants	61,813	47,623	Current assets
Total des actifs	4,426,523	4,410,164	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,172,500	1,225,000	Mortgages
Passifs courants	76,053	48,431	Current liabilities
Total des passifs	1,248,553	1,273,431	Total liabilities

4. PARTENARIATS (suite) / 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite) / **Joint operations (continued)**

Résultat net / Net income	Trois mois terminés le 30 septembre / Three months ended September 30 2026	2025	Neuf mois terminés le 30 septembre / Nine months ended September 30 2026	2025
	$	$	$	$
Revenus de location / Rental income	83,699	83,330	251,021	251,310
Coûts d'exploitation / Operating costs	(8,933)	(8,677)	(26,772)	(26,027)
Charges financières / Financial expenses	(15,791)	(16,704)	(46,554)	(49,236)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement / Change in fair value of investment properties	-	-	2,169	81,007
Résultat net et résultat étendu / Net income and comprehensive income	58,975	57,949	179,864	257,054

5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS / 5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	
	$	$	
Débiteurs	1,149,668	804,320	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux prescrit, le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixes variant de 3% à 6%, échéant au plus tard en novembre 2030	3,715,851	3,831,700	Loans receivable bearing interest between the prescribed rate, prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 3% to 6%, with maturities up until November 2030
	4,865,519	4,636,020	
Tranche non courante	2,598,148	3,684,720	Non-current
Tranche courante	2,267,371	951,300	Current

6. AUTRES ACTIFS COURANTS / 6. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	
	$	$	
Frais payés d'avance	163,195	311,598	Prepaid expenses
	163,195	311,598	

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES / 7. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	
	$	$	
Emprunts hypothécaires	159,887,331	160,585,853	Mortgages
Tranche non courante	138,376,710	145,616,797	Non-current
Tranche courante	21,510,621	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 septembre 2026, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants:

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

Année	$	Year
2026	5,318,782	2026
2027	42,460,922	2027
2028	24,484,950	2028
2029	37,936,624	2029
2030	21,976,505	2030
Par la suite	27,709,548	Thereafter
	159,887,331	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 274 009 132 $.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of $274,009,132.

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES / 8. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	
	$	$	
Passif	3,916,860	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	Date d'échéance / Maturity date
	%	%	$	$	
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 septembre / September 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.	283,149	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.
	283,149	140,249	

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 septembre / September 30, 2026	30 septembre / September 30, 2025	
Cours de la part ($)	6.35	5.48	Unit price ($)
Prix de levée ($)	6.75	8.13	Exercise price ($)
Distribution prévue ($)	0.360	0.350	Expected distribution ($)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.69	2.47	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	18.45	19.50	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4.17	0.17	Expected life (years)

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, une charge de 10 842 $ [T3 2025: nul] a été inscrite au résultats du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débentures convertibles.

During the quarter ended September 30, 2026, an expense of $10,842 [Q3 2025: nil] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

10. AUTRES PASSIFS

10. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	
	$	$	
Revenus reportés	1,283,073	1,431,727	Deferred revenues
Dépôts de locataires	45,683	37,967	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	2,836,037	1,980,950	Unit-based compensation
	4,164,793	3,450,644	

Tranche non courante	45,683	37,967	Non-current
Tranche courante	4,119,110	3,412,677	Current

11. FACILITÉS DE CRÉDIT / 11. CREDIT FACILITIES

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 septembre 2026, le solde des lignes de crédit se chiffre à 11 325 000 $ [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 September 30, 2026, the lines of credit have a balance of $11,325,000 [2025: $9,310,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of $28,330,929.

12. CRÉDITEURS / 12. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31 2025	
	$	$	
Comptes fournisseurs	304,910	236,363	Trade payables
Autres créditeurs	1,758,825	1,668,648	Other payables
	2,063,735	1,905,011	

Les créditeurs au 30 septembre 2026 comprennent un montant de 59 880 $ [2025: 13 257 $] lié à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses d'investissement.

The accounts payable as at September 30, 2026, include an amount of $59,880 [2025: $13,257] related to acquisitions of investment properties and capital expenditures.

Les autres créditeurs au 30 septembre 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 September 30, 2026, include an amount of $334,542 [2025: $334,542] related to an accrual for the estimated sales tax liability.

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 septembre 2026	20,627,675		103,433,168		Balance September 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.

13. PARTS DU FONDS (suite)

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 septembre 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 septembre 2026, les parts liées à la performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 6,35 $.

13. TRUST UNITS (continued)

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 September 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 September 30, 2026, the short term and long term performance units were valued at a unit price of $6.35.

13. PARTS DU FONDS (suite) / 13. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à court terme / ***Short Term Incentive Plan***

	30 septembre / September 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 septembre 2026, une charge de rémunération à base de parts de 106 745 $ [T3 2025 : 105 135 $] 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 2 419 $ [T3 2025 : perte de 11 887 $] pour le trimestre terminé le 30 septembre 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 September 30, 2026, unit-based compensation expense of $106,745 [Q3 2025: $105,135] 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 $2,419 [Q3 2025: loss of $11,887] for the quarter ended September 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 septembre / September 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 septembre 2026, une charge de rémunération à base de parts de 87 846 $ [T3 2025 : 86 905 $] 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 September 30, 2026, unit-based compensation expense of $87,846 [Q3 2025: $86,905] related to the long term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

13. PARTS DU FONDS (suite)

Régime incitatif à long terme (suite)

Une perte à la juste valeur de 2 561 $ [T3 2025 : perte de 5 325 $] pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026 a été inscrite aux résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement en fonction de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation incluse dans les autres passifs à l'état consolidé de la situation financière.

Parts différées

Le Fonds offre un programme de rémunération à base de parts différées aux personnes qui y sont admissibles. Chaque part différée confère, sous réserve des conditions de l'attribution, le droit de recevoir une part. Chaque part différée a une valeur initiale égale au prix du marché d'une part au moment de l'attribution. Les parts différées attribuées aux termes du régime incitatif à base de parts seront acquises dès leur attribution. Chaque fois qu'une distribution en trésorerie est versée sur les parts, des parts différées additionnelles s'accumuleront et seront acquises selon les mêmes modalités et au même moment que les parts différées.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, 4 461 [T3 2025: 3 224] parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 6,54 $. Pour le trimestre terminé le 30 septembre, 2026, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 6,35 $.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2026, une perte de 1 741 $ [T3 2025: perte de 33 895 $] liée au régime de parts différées a été inscrite aux résultats du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

13. TRUST UNITS (continued)

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value loss of $2,561 [Q3 2025: loss of $5,325] for the quarter ended September 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 September 30, 2026, 4,461 [Q3 2025: 3,224] deferred units were granted to executive officers at an average unit price of $6.54. For the quarter ended September 30, 2026, the deferred units were valued at a unit price of $6.35.

During the quarter ended September 30, 2026, a loss of $1,741 [Q3 2025: loss of $33,895] related to the deferred trust units was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

14. CHARGES ADMINISTRATIVES / 14. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre / Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	$	$	$	$	
Salaires et autres avantages	157,128	128,315	503,580	441,757	Salaries and other benefits
Autres charges	127,055	129,024	384,908	356,863	Other expenses
	284,183	257,339	888,488	798,620	

15. CHARGES FINANCIÈRES / 15. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre / Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	$	$	$	$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,650,090	1,598,906	4,901,705	4,699,296	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	121,165	151,032	331,330	489,074	Interest on credit facilities
Intérêts sur débentures convertibles	76,776	150,261	231,277	445,638	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur des débentures convertibles	10,842	-	142,900	(416)	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	3,604	2,441	13,974	6,784	Other financial charges
Produits d'intérêts	(61,877)	(68,022)	(219,869)	(237,568)	Interest income
	1,800,600	1,834,618	5,401,317	5,402,808	

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 :

	1er janvier / January 1 2026	Impôts sur le résultat / Income tax: Payés / Paid	Comptabilisés en charges / Expensed	30 septembre / September 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

	1er 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 septembre / Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre / Nine months ended September 30		
	2026	2025	2026	2025	
	$	$	$	$	
Variation du fonds de roulement hors caisse					**Change in non-cash working capital:**
Autres actifs courants	(46,317)	(31,944)	148,403	(53,941)	Other current assets
Autres actifs financiers	(120,138)	120,186	(345,348)	60,055	Other financial assets
Créditeurs	67,445	(51,607)	112,101	242,579	Accounts payable
Passifs d'impôt exigible	-		(66,600)	(183,000)	Current tax liabilities
Autres passifs	(296,538)	(232,272)	(140,938)	(25,769)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(500)	9,000	17,600	2,700	Change in accrued interest
	(396,048)	(186,637)	(274,782)	42,624	
Informations supplémentaires					***Supplementary information***
Charge d'intérêts	1,771,255	1,749,938	5,233,035	5,188,370	Interest expense
Variation des intérêts courus	(500)	9,000	17,600	2,700	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,770,755	1,758,938	5,250,635	5,191,070	Interest paid

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 septembre / September 30, 2026	30 septembre / September 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	(3,898,522)	(3,741,891)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	159,887,331	157,136,154	Balance at the end of the period
Débentures convertibles			**Convertible debentures**
Solde au début de la période	3,825,584	5,898,927	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débentures convertibles	231,277	445,638	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(140,001)	(360,000)	Interest paid
Solde à la fin de la période	3,916,860	5,984,565	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 créditeurs et des facilités de crédit correspond approximativement à la valeur comptable du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

The fair value of cash and cash equivalents, other financial assets, accounts payable and credit facilities approximates the carrying value since they are short-term or bear interest at current market rates.

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la rémunération à base de parts et des débentures 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.

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	Hierarchy	
	niveau	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Coût amorti Amortized cost		level	
		$	$	$		
30 septembre 2026						***September 30, 2026***
Actifs financiers						***Financial assets***
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	1,099,860	1,099,860	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	4,865,519	4,865,519	(2)	Other financial assets
		-	5,965,379	5,965,379		
Passifs financiers						***Financial liabilities***
Créditeurs	(2)	-	2,063,735	2,063,735	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	11,325,000	11,325,000	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	159,887,331	153,753,612	(2)	Mortgages
Débentures convertibles	(2)	-	3,916,860	3,939,115	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	283,149	-	283,149	(2)	Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	2,836,037	-	2,836,037	(2)	Unit-based compensation
		3,119,186	177,192,926	174,200,648		
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
Débentures 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		

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 ($) Unit price ($)	Valeur ($) Value ($)	***Sensitivity to unit price***
Débentures convertibles	6.75	390,443	Convertible debentures
	6.35	283,149	
	5.95	194,750	

Sensibilité à la volatilité	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur ($) Value ($)	***Sensitivity to volatility***
Débentures convertibles	23.45	403,451	Convertible debentures
	18.45	283,149	
	13.45	166,940	

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 :

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 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 :

	30 septembre / September 30, 2026	31 décembre / December 31, 2025	
	$	$	
Capital			**Capital**
Emprunts hypothécaires	159,887,331	160,585,853	Mortgages
Débentures convertibles	3,916,860	3,825,584	Convertible debentures
Facilités de crédit	11,325,000	9,310,000	Credit facilities
Parts de fiducie	103,433,168	103,249,335	Trust units
	278,562,359	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 septembre 2026, les débiteurs se chiffrent à 1 149 668 $ [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 September 30, 2026, accounts receivable amount to $1,149,668 [2025: $804,320] and loans receivable to $3,715,851 [2025: $3,831,700].

20. GESTION DU RISQUE (suite)

Risque de crédit (suite)

Les débiteurs proviennent majoritairement de locataires ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts à recevoir désignent des prêts consentis à des locataires, dirigeants et partenaires dans des coentreprises. Le reste des créances est composé de montants dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal. Le Fonds exerce un suivi constant de ces prêts. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts, les pertes de crédit attendues ne sont pas significatives.

Les prêts à recevoir de partenaires dans des coentreprises sont garantis par les participations dans ces coentreprises.

Le Fonds diminue son risque de crédit en louant à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les cinq principaux locataires sont Loblaws, Sobeys, Walmart, Metro et Suncor, qui représentent respectivement 18%, 16%, 13%, 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 437 355 $ 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.

20. RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Sobeys, Walmart, Metro and Suncor make up 18%, 16%, 13%, 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 $437,355 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.

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 septembre 2026 / September 30, 2026	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite Thereafter
	$	$	$	$	$	$	$	$
Créditeurs / Accounts payable	2,063,735	2,063,735	2,063,735	-	-	-	-	-
Facilités de crédit / Credit facilities	11,325,000	11,325,000	11,325,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires / Mortgages	159,887,331	178,572,652	6,988,989	48,400,483	28,856,388	40,728,669	23,420,704	30,177,419
Débentures convertibles / Convertible debentures	3,916,860	5,260,000	140,000	280,000	280,000	280,000	4,280,000	-
	177,192,926	197,221,387	20,517,724	48,680,483	29,136,388	41,008,669	27,700,704	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.

20. GESTION DU RISQUE (suite)

Statut de fiducie de placement immobilier

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

20. RISK MANAGEMENT (continued)

Status of the REIT

The Trust is required to comply with specific restrictions regarding its activities and the investments held by it in order to maintain its real estate investment trust status ("REIT"). Should the Trust cease to qualify as a REIT, the consequences could be material and adverse. As well, the Trust conducts its affairs in order to qualify as a REIT under applicable tax statutes so that it retains its status as a flowthrough vehicle for the particular year. Should the Trust not meet the conditions to qualify as a REIT in a particular year, it may be subject to tax similar to a corporation, which may have an adverse impact on it and its unitholders, on the value of the units and on its ability to undertake financings and acquisitions. This could also materially reduce its distributable cash. Management believes that it complies with the REIT rules.

21. 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].

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.

21. RELATED PARTY TRANSACTIONS

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 September 30, 2026, interest income on the loans amounted to $1,991 [Q3 2025: $2,108] for which no amount is receivable as at September 30, 2026 [2025: nil].

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

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:

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 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	$	$	$	$	
Salaires et avantages	106,350	96,477	318,950	285,877	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	194,591	192,041	647,812	638,474	Unit-based compensation
	300,941	288,518	966,762	924,351	

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 category :

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	%	%	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement					***Rental income from investment properties***
Commerces de détail	66	66	66	66	Retail
Sociétés énergétiques et dépanneurs canadiens d'envergure	17	17	17	17	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	14	14	14	14	Quick service restaurants
Autres	3	3	3	3	Others
	100	100	100	100	

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

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

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	
	$	$	$	$	
Revenus de location d'immeubles de placement					***Rental income from investment properties***
Loyers fixes	7,082,992	6,834,291	21,007,266	20,404,100	Fixed rents
Loyers variables	61,190	81,958	182,737	247,086	Variable rents
	7,144,182	6,916,249	21,190,003	20,651,186	

23. ENGAGEMENTS

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement, des dépenses d'investissement et d'autres obligations contractuelles. En date du 30 septembre 2026, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 254 449 $ [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.

23. COMMITMENTS

The Trust has entered into contracts for developments, capital expenditures and other contractual obligations. As at September 30, 2026 the Trust is committed to future payments of approximately $254,449 [2025: nil]. There are no commitments [2025: nil] related to its proportionate share of equity accounted joint ventures.