

---

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET**

**CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS**

**PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM  
FINANCIAL STATEMENTS**

**PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

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	5-32	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 / 31 décembre /

September 30, December 31

2023 2022

(in Canadian dollars)

ACTIF	\$	\$	ASSETS
<b>Actifs à long terme</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 3)	279,046,583	275,425,158	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	17,093,850	15,671,085	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	3,645,803	3,627,827	Other financial assets (note 5)
Actifs d'impôt différé (note 17)	18,300	18,300	Deferred tax assets (note 17)
	299,804,536	294,742,370	
<b>Actifs à court terme</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	943,781	205,434	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	274,836	252,174	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	1,312,770	1,991,806	Current portion of financial assets (note 5)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 3)	4,825,309	5,868,069	Investment properties held for sale (note 3)
	307,161,232	303,059,853	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs à long terme</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 7)	134,038,836	135,680,946	Mortgages (note 7)
Dette à long terme (note 8)	30,000	45,000	Long-term debt (note 8)
Débiteures convertibles (note 9)	7,264,514	8,635,474	Convertible debentures (note 9)
Instruments financiers dérivés (note 10)	52,163	255,719	Derivative financial instruments (note 10)
Autres passifs (note 11)	547,241	539,669	Other liabilities (note 11)
Passifs d'impôt différé (note 17)	292,529	292,529	Deferred tax liabilities (note 17)
	142,225,283	145,449,337	
<b>Passifs à court terme</b>			<b>Current liabilities</b>
Facilités de crédit (note 12)	17,470,362	15,725,362	Credit facilities (note 12)
Créditeurs (note 13)	1,658,122	1,942,337	Accounts payable (note 13)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 7 et 8)	15,003,476	16,516,785	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 7 and 8)
Portion à court terme des autres passifs (note 11)	1,092,431	1,240,199	Current portion of other liabilities (note 11)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 7)	2,797,546	3,498,066	Mortgages on investment properties held for sale (note 7)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	180,247,220	184,372,086	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	126,914,012	118,687,767	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	307,161,232	303,059,853	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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) Michael Zakuta, fiduciaire / trustee

**MICHAEL ZAKUTA**

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

## ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL 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 Neuf mois terminés le 30 septembre  
Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2023	2022	2023	2022	
	\$	\$	\$	\$	
<b>PRODUITS</b>					<b>REVENUE</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 23)	6,398,506	6,369,404	19,301,189	17,676,041	Rental income from investment properties (note 23)
Coûts d'exploitation	(1,577,084)	(1,595,706)	(4,758,405)	(4,182,008)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	4,821,422	4,773,698	14,542,784	13,494,033	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	491,824	(119,309)	1,889,515	935,231	Share of net income from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(99,885)	(3,295,446)	3,881,780	(6,353,047)	Change in fair value of investment properties
	5,213,361	1,358,943	20,314,079	8,076,217	
<b>CHARGES</b>					<b>EXPENSES</b>
Rémunération à base de parts (note 14)	97,327	115,865	427,375	507,176	Unit-based compensation (note 14)
Charges administratives (note 15)	232,944	222,210	761,767	672,702	Administrative expenses (note 15)
Charges financières (note 16)	1,846,142	1,561,826	5,247,108	4,079,981	Financial expenses (note 16)
	2,176,413	1,899,901	6,436,250	5,259,859	
<b>Résultat net et résultat étendu</b>	<b>3,036,948</b>	<b>(540,958)</b>	<b>13,877,829</b>	<b>2,816,358</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>

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

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

**30 SEPTEMBRE 2023**

**SEPTEMBER 30, 2023**

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 14)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2023	\$ 15,190,642	\$ 103,425,725	\$ 71,400	\$ 118,687,767	January 1, 2023
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendue	13,877,829	-	-	13,877,829	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	199,411	-	199,411	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(25,736)	-	(25,736)	Issue costs
Rachats de parts	(1,889)	(498,988)	-	(500,877)	Repurchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(5,324,382)	-	-	(5,324,382)	Distributions to unitholders
30 Septembre 2023	23,742,200	103,100,412	71,400	126,914,012	September 30, 2023

**30 SEPTEMBRE 2022**

**SEPTEMBER 30, 2022**

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 14)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2022	\$ 28,651,178	\$ 101,091,889	\$ 71,400	\$ 129,814,467	January 1, 2022
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	2,816,358	-	-	2,816,358	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	2,538,461	-	2,538,461	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(204,625)	-	(204,625)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(5,218,536)	-	-	(5,218,536)	Distributions to unitholders
30 septembre 2022	26,249,000	103,425,725	71,400	129,746,125	September 30, 2022

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

## TABLEAUX 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 Neuf mois terminés le 30 septembre

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2023	2022	2023	2022	
	\$	\$	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	3,036,948	(540,958)	13,877,829	2,816,358	Net income
<b>Ajustements :</b>					<b>Adjustments :</b>
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(491,824)	119,309	(1,889,515)	(935,231)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	99,885	3,295,446	(3,881,780)	6,353,047	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(49,357)	(92,587)	(192,803)	(277,367)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 18)	1,774,268	1,558,463	5,161,495	4,120,851	Interest expenses (note 18)
Intérêts payés (note 18)	(1,708,968)	(1,546,263)	(5,096,095)	(4,078,951)	Interest paid (note 18)
Rémunération à base de parts	97,327	115,865	278,982	507,176	Unit-based compensation
Charges financières	(119,148)	(193,269)	(170,517)	(364,924)	Financial expenses
	2,639,131	2,716,006	8,087,596	8,140,959	
<b>Variation du fonds de roulement hors caisse (note 18)</b>	(666,518)	(22,064)	(178,907)	(51,722)	<b>Change in non-cash working capital (note 18)</b>
	1,972,613	2,693,942	7,908,689	8,089,237	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition d'immeubles de placement	(665,235)	(9,107,554)	(1,406,897)	(43,952,275)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	-	(120,000)	(177,250)	(446,200)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	10,500	160,500	644,000	2,729,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	-	(30,000)	(145,250)	(932,199)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	-	438,180	665,087	1,269,040	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'immeubles de placement	1,300,000	28,720	2,592,900	161,720	Proceeds from disposition of investment properties
	645,265	(8,630,154)	2,172,590	(41,170,414)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette des facilités de crédit	1,085,000	4,830,362	1,745,000	13,550,362	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	809,898	5,100,707	809,898	27,621,370	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(553,231)	(1,197,858)	(1,240,065)	(1,197,858)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(1,105,286)	(1,145,038)	(3,425,772)	(3,249,980)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement des débetures convertibles	(1,404,000)	-	(1,404,000)	-	Repayment of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	-	-	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	(3,162)	(32,382)	12,266	1,624,039	Issuance of units, net of issue costs
Rachats de parts	(123,450)	-	(500,877)	-	Repurchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(1,770,629)	(1,748,368)	(5,324,382)	(5,218,536)	Distributions to unitholders
	(3,064,860)	5,807,423	(9,342,932)	33,114,397	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	(446,982)	(128,789)	738,347	33,220	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	1,390,763	768,748	205,434	606,739	<b>Cash and cash equivalents beginning of the period</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	943,781	639,959	943,781	639,959	<b>Cash and cash equivalents end of the period</b>

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 22 novembre 2023.

## 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 conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les états financiers intermédiaires résumés consolidés 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 2022.

## 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 22, 2023 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

The condensed consolidated interim financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries have been prepared in accordance with IAS 34, *Interim financial reporting* using 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, 2022.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Mode de présentation

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

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

Les états financiers 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 déclarés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

### Basis of presentation

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

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

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

### Use of estimates and judgments

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 3. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de la période	275,425,158	252,947,654	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	272,487	44,345,882	Acquisitions
Dépenses d'investissement	824,495	410,378	Capital expenditures
Dispositions	(1,300,000)	(28,720)	Dispositions
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	(5,868,069)	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3,631,640	(16,741,220)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	192,803	359,253	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de la période	279,046,583	275,425,158	Balance at the end of the period
<b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>			<b>Investment properties held for sale</b>
Solde au début de la période	5,868,069	-	Balance at the beginning of the period
Montant transféré des immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	5,868,069	Amount transferred from investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	250,140	-	Change in fair value of investment properties held for sale
Dispositions	(1,292,900)	-	Dispositions
Solde à la fin de la période	4,825,309	5,868,069	Balance at the end of the period
<b>TOTAL</b>	<b>283,871,892</b>	<b>281,293,227</b>	<b>TOTAL</b>

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

### Acquisitions 2023

### 2023 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
18 janvier 2023 / January 18, 2023	Lachine, Qc	100	272,487
			272,487

Les dispositions se détaillent comme suit:

Dispositions are detailed as follows:

### Dispositions 2023

### 2023 Dispositions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
3 avril 2023 / April 3, 2023	Timmins, On	100	1,292,900
11 septembre 2023 / September 11, 2023	Trois-Rivières, Qc	100	1,300,000
			2,592,900



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### Acquisitions 2022

### 2022 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
1 février 2022 / February 1, 2022	Verchères, Qc	100	6,729,741
18 mars 2022 / March 18, 2022	Jonquière, Qc	100	9,086,960
19 mai 2022 / May 19, 2022	Truro, Ns	100	3,478,571
24 mai 2022 / May 24, 2022	Chénéville, Qc	100	7,041,830
24 mai 2022 / May 24, 2022	St-André-Avellin, Qc	100	5,809,966
24 mai 2022 / May 24, 2022	St-Jérôme, Qc	100	2,604,184
15 juillet 2022 / July 15, 2022	Fredericton, Nb	100	1,038,634
3 août 2022 / August 3, 2022	Châteauguay, Qc	100	8,555,996
			44,345,882

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 %
<b>30 septembre 2023 / September 30, 2023</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	17,978,830	6.41%	4.75% - 7.50%
<b>31 décembre 2022 / December 31, 2022</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	17,896,039	6.41%	4.75% - 7.50%

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

*(in Canadian dollars)*

## **3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)**

## **3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 30 septembre 2023 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2023 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)%	20,861,536
(0.25)%	8,301,111
0.50%	(23,789,241)
0.25%	(13,915,293)

## **4. PARTENARIATS**

## **4. JOINT ARRANGEMENTS**

### **Coentreprises**

### **Joint ventures**

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31				
	Participation	2023	2022	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	790,768	753,415	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	437,544	468,111	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	951,668	832,882	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	841,631	871,994	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,179,917	1,167,205	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,844,460	1,784,601	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	418,502	372,444	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,142,180	2,054,352	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,238,042	2,974,041	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	593,399	520,488	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,363,489	1,162,954	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	469,322	381,552	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	771,004	804,833	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	2,051,924	1,522,213	40	FBO Simple LP
		17,093,850	15,671,085		

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

### 4. PARTENARIATS (suite)

### 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

#### Coentreprises (suite)

#### Joint ventures (continued)

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2023	2022	
	\$	\$	
Immeubles productifs	44,997,909	42,886,822	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,017,537	2,717,914	Properties under development
Actifs courants	1,861,898	1,646,462	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>48,877,344</b>	<b>47,251,198</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	30,284,261	27,937,609	Mortgages
Passifs courants	1,499,233	3,642,504	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>31,783,494</b>	<b>31,580,113</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actif net</b>	<b>17,093,850</b>	<b>15,671,085</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2023	2022	2023	2022	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	1,083,338	965,240	3,120,742	2,869,842	Rental income
Coûts d'exploitation	(261,647)	(198,311)	(695,742)	(641,770)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	18,222	(591,229)	500,427	(418,539)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(1,033)	(3,415)	(27,101)	(40,640)	Administrative expenses
Charges financières	(347,056)	(291,594)	(1,008,811)	(833,662)	Financial expenses
<b>Résultat net et résultat étendu</b>	<b>491,824</b>	<b>(119,309)</b>	<b>1,889,515</b>	<b>935,231</b>	<b>Net income and comprehensive income</b>

Le 23 juin 2022, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 50 % dans S.E.C. Fronsac Odacité Lachute, un terrain qu'il louait auparavant. Le terrain, acquis pour une somme totale de 1 800 000 \$ payée comptant, est situé à Lachute, Qc.

On June 23 2022, the Trust acquired, through its 50% interest in Fronsac Odacite Lachute LP, a parcel of land that was previously leased by the LP. The parcel of land is located in Lachute, Qc. and was purchased for total consideration of \$1,800,000 that was settled in cash.

Le 23 février 2022, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40 % dans S.E.C. FBO Simple, un terrain à développer à Mont-Laurier, Qc. pour une somme de 600 000 \$ payée comptant.

On February 23, 2022, the Trust acquired, through its 40% interest in FBO Simple LP, a parcel of land slated for development located in Mont Laurier Qc. for total consideration of \$600,000 that was settled in cash.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

*(en dollars canadiens)*

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

*(in Canadian dollars)*

## 4. PARTENARIATS (suite)

## 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement et d'acquisition de terrains relativement à ses participations dans les coentreprises. En date du 30 septembre 2023, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 679 493 \$ relativement à ses coentreprises.

The Trust has entered into contracts for developments and land purchases in relation to its interest in the joint ventures. As at September 30, 2023 the Trust is committed to future payments of approximately \$679,493 related to its joint ventures.

### Copropriétés

### Juste valeur des immeubles de placement

### Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022		
Trois-Rivières, QC	%	\$	\$	%	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	65	1,190,844	1,160,281	65	Louiseville, QC
	50	2,884,341	2,768,489	50	Louiseville, QC
		4,075,185	3,928,770		

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, 2023		31 décembre / December 31 2022		Financial position
	\$	\$	\$	\$	
Immeubles de placement	4,075,185	3,928,770	4,075,185	3,928,770	Investment properties
Actifs courants	99,053	77,399	99,053	77,399	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4,174,238</b>	<b>4,006,169</b>	<b>4,174,238</b>	<b>4,006,169</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1,382,500	1,435,000	1,382,500	1,435,000	Mortgages
Passifs courants	25,457	46,473	25,457	46,473	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1,407,957</b>	<b>1,481,473</b>	<b>1,407,957</b>	<b>1,481,473</b>	<b>Total liabilities</b>

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. PARTENARIATS (suite)

## 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Copropriétés (suite)

### Joint operations (continued)

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2023	2022	2023	2022	
		\$		\$	
Revenus de location	84,635	83,502	254,601	250,476	Rental income
Coûts d'exploitation	(8,344)	(7,810)	(25,036)	(23,420)	Operating costs
Charges financières	(18,540)	(15,754)	(51,596)	(46,101)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	-	146,415	(278,043)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)	57,751	59,938	324,384	(97,088)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

## 5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2023	2022	
	\$	\$	
Débiteurs	1,313,515	1,344,738	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixe variant de 6% à 9%, échéant au plus tard en avril 2027	3,645,058	4,274,895	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 6% to 9%, with maturities up until April 2027
	4,958,573	5,619,633	
Tranche non courante	3,645,803	3,627,827	Non-current
Tranche courante	1,312,770	1,991,806	Current

## 6. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 6. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2023	2022	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	274,836	252,174	Prepaid expenses
	274,836	252,174	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

### 7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

### 7. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	151,824,858	155,680,797	Mortgages
Tranche non courante	134,038,836	135,680,946	Non-current
Tranche courante	14,988,476	16,501,785	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2,797,546	3,498,066	Mortgages on investment properties held for sale
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 8.20%	2.31% - 7.45%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.80%	3.69%	Weighted average interest rate
Échéance	2023 - 2033	2023 - 2033	Maturity

Au 30 septembre 2023, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

Année	\$	Year
2023	6,472,124	2023
2024	16,473,342	2024
2025	12,667,999	2025
2026	9,557,430	2026
2027	39,085,048	2027
Subséquemment	67,568,915	Thereafter
	151,824,858	

As at September 30, 2023, annual mortgage loan repayments are as follows :

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 253 225 305 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$253,225,305.

### 8. DETTE À LONG TERME

### 8. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	45,000	60,000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	30,000	45,000	Non-current
Tranche courante	15,000	15,000	Current

Au 30 septembre 2023, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

Année	\$	Year
2024	15,000	2024
2025	15,000	2025
2026	15,000	2026
	45,000	

As at September 30, 2023, annual long-term debt repayments are as follows:

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

### 9. DÉBENTURES CONVERTIBLES

### 9. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
Passif	7,264,514	8,635,474	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
Mai 2019 / May 2019	6.00	7.42	1 732 000	7.30	Mai 2024 / May 2024
Novembre 2020 / November 2020	6.00	10.00	6 000 000	8.13	Novembre 2025 / November 2025

### 10. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

### 10. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
Les débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	-	19,909	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en mai 2019 ont été ventilées à 1 625 000\$ pour sa composante passif et 107 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	2,461	54,551	The convertible debentures issued in May 2019 were segregated at \$1,625,000 for its liability component and \$107,000 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en novembre 2020 ont été ventilées à 5 075 000\$ pour sa composante passif et 925 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	49,702	181,259	The convertible debentures issued in November 2020 were segregated at \$5,075,000 for its liability component and \$925,000 for its derivative financial instrument.
	<u>52,163</u>	<u>255,719</u>	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

### 10. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

### 10. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

#### Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

#### Change in fair value of derivative financial instruments

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 :

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, 2023	30 septembre / September 30, 2022	
Cours de la part (\$)	4.74	6.54	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	7.30 - 8.13	7.30 - 8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.345	0.34	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	4.87	3.98 - 4.05	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	27.30	21.67	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.67 - 2.17	0.92 - 3.17	Expected life (years)

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, un gain de 34 677\$ [T3 2022: gain de 112 130\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the quarter ended September 30, 2023, a gain of \$34,677 [Q3 2022: gain of \$112,130] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

### 11. AUTRES PASSIFS

### 11. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,092,431	1,240,199	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47,133	47,133	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	500,108	492,536	Unit-based compensation
	1,639,672	1,779,868	
Tranche non courante	547,241	539,669	Non-current
Tranche courante	1,092,431	1,240,199	Current



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **12. FACILITÉS DE CRÉDIT**

## **12. CREDIT FACILITIES**

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit autorisées auprès d'institutions financières d'un montant de 20 560 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00% ou au taux des acceptations bancaires plus 1,85%. Au 30 septembre 2023, le solde des lignes de crédit se chiffre à 17 470 362\$ [2022: 15 725 362 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 25 254 575\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$20,560,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00% or bankers' acceptance rate plus 1.85%. As at September 30, 2023, the lines of credit have a balance of \$17,470,362 [2022: \$15,725,362]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$25,254,575.

## **13. CRÉDITEURS**

## **13. ACCOUNTS PAYABLE**

	<b>30 septembre / September 30, 2023</b>	<b>31 décembre / December 31 2022</b>	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	234,657	702,566	Trade payables
Autres créditeurs	1,423,465	1,239,771	Other payables
	<b>1,658,122</b>	<b>1,942,337</b>	

Les créditeurs au 30 septembre 2023 comprennent un montant de 149 337\$ (2022: 369 252\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses en capital.

The accounts payable as at September 30, 2023, include an amount of \$149,337 (2022: \$369,252) related to acquisitions of investment properties and capital expenditures.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 14. PARTS DU FONDS

## 14. 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	<b>Issued and fully paid</b>
<b>Parts du fonds</b>					<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2023	20,592,733		103,425,725		Balance January 1, 2023
<b>Variation au cours de la période 2023:</b>					<b>Changes during the period 2023:</b>
12 janvier 2023	10,000	5.71	57,100	Options	January 12, 2023
22 mars 2023	13,329	5.88	78,375	Rém / Comp	March 22, 2023
4 mai 2023	11,840	5.40	63,936	Rém / Comp	May 4, 2023
31 mai 2023	(20,000)	5.02	(100,400)	Rachat / Repurchase	May 31, 2023
8 juin 2023	(54,400)	5.02	(273,088)	Rachat / Repurchase	June 8, 2023
7 juillet 2023	(5,000)	5.02	(25,100)	Rachat / Repurchase	July 7, 2023
11 juillet 2023	(10,000)	5.02	(50,200)	Rachat / Repurchase	July 11, 2023
13 juillet 2023	(10,000)	5.02	(50,200)	Rachat / Repurchase	July 13, 2023
Coûts d'émission			(25,736)		Issue costs
Solde au 30 septembre 2023	20,528,502		103,100,412		Balance September 30, 2023

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

Options: Émises à la suite de l'exercice des options

Rachat: Annulées à la suite de rachat de parts

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

Options: Issued following the exercise of options

Repurchase: Cancelled following the re-purchase of units

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 14. PARTS DU FONDS (suite)

## 14. TRUST UNITS (continued)

<i>Émises et payées</i>	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	<i>Issued and fully paid</i>
<b>Parts du fonds</b>					<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2022	20,274,602		101,091,889		Balance January 1, 2022
<b>Variation au cours de l'exercice 2022:</b>					<b>Changes during the year 2022:</b>
21 janvier 2022	26,663	7.95	211,971	Bons / Warrants	January 21, 2022
25 janvier 2022	5,102	7.95	40,561	Bons / Warrants	January 25, 2022
14 février 2022	10,204	7.95	81,122	Bons / Warrants	February 14, 2022
15 février 2022	6,850	7.95	54,458	Bons / Warrants	February 15, 2022
28 février 2022	18,350	7.71	141,479	Rém / Comp	February 28, 2022
4 mars 2022	10,204	7.95	81,122	Bons / Warrants	March 4, 2022
25 mars 2022	25,510	7.95	202,805	Bons / Warrants	March 25, 2022
28 mars 2022	35,714	7.95	283,926	Bons / Warrants	March 28, 2022
30 mars 2022	51,020	7.95	405,609	Bons / Warrants	March 30, 2022
31 mars 2022	22,959	7.95	182,524	Bons / Warrants	March 31, 2022
11 avril 2022	5,118	8.08	41,353	Bons / Warrants	April 11, 2022
28 avril 2022	30,612	8.08	247,345	Bons / Warrants	April 28, 2022
10 mai 2022	5,102	8.08	41,224	Bons / Warrants	May 10, 2022
13 mai 2022	54,520	8.08	440,522	Bons / Warrants	May 13, 2022
16 mai 2022	10,203	8.08	82,440	Bons / Warrants	May 16, 2022
Coûts d'émission			(204,625)		Issue costs
Solde au 31 décembre 2022	20,592,733		103,425,725		Balance December 31, 2022

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

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

Bons: Émises à la suite de l'exercice de bons de souscription

Warrants: Issued following the exercise of warrants

### Régime incitatif à base de parts

Le Fonds offre un programme de rémunération sous la forme de parts de performance à court terme et long terme aux personnes éligibles. Des parts de performance peuvent être accordées et créditées au compte de parts de performance d'un participant, sous réserve des modalités et conditions que le Conseil peut imposer. Chaque part de performance a une valeur initiale égale au prix du marché d'une part lorsque l'attribution de parts est faite.

### Equity Incentive Plan

The Trust offers performance units as part of a short term and long term incentive plan for all those who are eligible. Performance units may be granted and credited to a participant's performance unit account, subject to such terms and conditions as the Board may impose. Each performance unit has an initial value equal to the market price of a unit when the equity award is made.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 14. PARTS DU FONDS (suite)

## 14. TRUST UNITS (continued)

### Régime incitatif à base de parts (suite)

Pour déterminer si les critères de performance ont été atteints ou dépassés pour une attribution particulière, le Conseil utilisera un facteur d'ajustement des parts de performance sur les seuils définis dans les critères de performance joints à cette attribution de parts de performance. Le Conseil fournira à chaque participant un calendrier pour chaque période de parts de performance qui lie le niveau de performance à un facteur d'ajustement des parts de performance.

Le nombre de parts de rémunération attribué 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 de performance pour les parts de performance à court terme sera d'un an et l'attribution des parts de performance ajustée sera entièrement acquise à la première date d'approbation des états financiers suivant la détermination de l'attribution des parts de performance ajustée.

La période de performance des parts de performance à long terme est d'un an et l'attribution des parts de 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 la détermination de l'attribution de parts de performance ajustée.

Le nombre maximal de parts de la Fiducie réservé pour une émission en vertu du régime de parts différées est de 1 024 615.

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023, 100 675 (2022: 67 204 parts de performance à court terme et 53 761 parts de performance à long terme) parts de performance à court terme et à long terme, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,92\$. Par la suite, 43 896 unités ont été annulées. Pour la période terminée le 30 septembre 2023, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 4,74\$.

### 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 nine month period ended September 30, 2023, 100,675 (2022: 67,204 short term units and 53,761 long term units) short term and long term incentive performance units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.92. 43,896 units were subsequently cancelled. For the period ended September 30, 2023, the short term and long term incentive units were valued at a unit price of \$4.74.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 14. PARTS DU FONDS (suite)

## 14. TRUST UNITS (continued)

### Régime incitatif à court terme

### Short Term Incentive Plan

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31 2022	
	#	#	
Solde au début de la période	67,204	-	Balance at the beginning of the period
<b>Variations au cours de la période 2023:</b>			<b>Changes during the period 2023:</b>
Octroyées	100,675	67,204	Granted
Annulation	(53,976)	-	Cancelled
Règlement	(57,124)	-	Settled
Solde à la fin de la période	56,779	67,204	Balance at the end of the period
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	56,779	67,204	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, une dépense de rémunération à base de parts de 68 937\$ [T3 2022 : 100 822\$] liés aux parts de performance à court terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Un gain à la juste valeur de 17 552\$ [T3 2022 : 13 613\$] pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023 a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation inclus dans les autres passifs dans l'état consolidé de la situation financière.

During the quarter ended September 30, 2023, unit-based compensation expense of \$68,937 [Q3 2022: \$100,822] 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 gain of \$17,552 [Q3 2022: \$13,613] for the quarter ended September 30, 2023 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, 2023	31 décembre / December 31 2022	
	#	#	
Solde au début de la période	53,761	-	Balance at the beginning of the period
<b>Variations au cours de la période 2023:</b>			<b>Changes during the period 2023:</b>
Octroyées	100,675	53,761	Granted
Annulation	(51,607)	-	Cancelled
Règlement	(12,600)	-	Settled
Solde à la fin de la période	90,229	53,761	Balance at the end of the period
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	90,229	53,761	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, une dépense de rémunération à base de parts de 23 669\$ [T3 2022 : 40 935\$] liés aux parts de performance à long terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the quarter ended September 30, 2023, unit-based compensation expense of \$23,669 [Q3 2022: \$40,935] related to the long term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 14. PARTS DU FONDS (suite)

## 14. TRUST UNITS (continued)

### Régime incitatif à long terme (suite)

Une perte à la juste valeur de 29 636\$ [T3 2022 : 5 527\$] pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023 a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation inclus dans les autres passifs dans l'état consolidé de la situation financière.

### Parts différées

Le Fonds offre un programme de rémunération à base de parts différées pour les personnes éligibles. Chaque part différée représente, 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 lorsque l'attribution de parts est faite. Les parts différées attribuées conformément aux conditions du régime incitatif à base de parts seront acquises dès leur attribution. Chaque fois qu'une distribution en espèces 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 la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2023, 43 534 (2022: 30 588) parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,85\$. Pour la période terminée le 30 septembre 2023, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 4,74\$.

Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2023, un gain de 7 363\$ [T3 2022: gain de 5 396\$] lié au régime de parts différées a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

### Options d'achat de parts

Les variations dans les options d'achat de parts octroyées par le Fonds se détaillent comme suit :

	Nombre d'options Number of options	Prix d'exercice Exercise price	
	#	\$	
Solde au 1 janvier 2022	10,000	3.80	Balance January 1, 2022
<b>Variations au cours de l'exercice 2022:</b>			
Exercées	-	-	Exercised
Solde au 31 décembre 2022	10,000	3.80	Balance December 31, 2022
<b>Variations au cours de la période 2023:</b>			
Exercées	(10,000)	3.80	Exercised
Solde au 30 septembre 2023	-	-	Balance September 30, 2023
Solde des options acquises	-	-	Balance of vested options

### Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value loss of \$29,636 [Q3 2022: \$5,527] for the quarter ended September 30, 2023 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.

For the nine month period ended September 30, 2023, 43,534 (2022: 30,588) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.85. For the period ended September 30, 2023, the deferred units were valued at a unit price of \$4.74.

During the quarter ended September 30, 2023, a gain of \$7,363 [Q3 2022: gain of \$5,396] related to the deferred trust units was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

### Unit options

A summary of changes in the Trust's unit purchase options is detailed as follows :

### **Changes during the year 2022:**

Exercised  
Balance December 31, 2022

### **Changes during the period 2023:**

Exercised  
Balance September 30, 2023  
Balance of vested options

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

### 14. PARTS DU FONDS (suite)

#### Options d'achat de parts (suite)

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

	30 septembre / September 30, 2023	30 septembre / September 30, 2022	
Cours de la part (\$)	-	6.54	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	-	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	-	0.34	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	-	3.98	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	-	21.67	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	-	3.54	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	-	2.23	Fair value of option (\$)

Aucun ajustement à la juste valeur n'a été inscrit comme ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des options d'achat de parts en circulation inclus dans les autres passifs de l'état consolidé de la situation financière [T3 2022: gain de 1 355 \$].

#### Unit options (continued)

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

No fair value adjustment was recorded as a fair value adjustment to the carrying value of the unit option plan outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position [Q3 2022: gain of \$1,355].

### 15. CHARGES ADMINISTRATIVES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2023	2022	2023	2022	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	123,313	129,114	404,067	405,915	Salaries and other benefits
Autres dépenses	109,631	93,096	357,700	266,787	Other expenses
	232,944	222,210	761,767	672,702	

### 15. ADMINISTRATIVE EXPENSES

### 16. CHARGES FINANCIÈRES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2023	2022	2023	2022	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,424,733	1,375,842	4,267,026	3,822,517	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	349,535	182,621	894,469	298,334	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	189,609	192,941	581,200	573,912	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value:
débetures convertibles	(34,677)	(112,130)	(203,557)	(317,496)	convertible debentures
bons de souscription	-	-	-	(73,180)	warrants
Autres frais financiers	3,449	2,755	11,290	6,993	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(86,507)	(80,203)	(303,320)	(231,099)	Interest income
	1,846,142	1,561,826	5,247,108	4,079,981	

### 16. FINANCIAL EXPENSES

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

### 17. IMPÔTS DIFFÉRÉS

#### Impôts différés

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

	1 <sup>er</sup> janvier / January 1 2023	Variation / Change Période / period 2023	30 septembre / September 30 2023	
Actifs d'impôt différé	\$ 18,300	-	\$ 18,300	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	292,529	-	292,529	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

	1 <sup>er</sup> janvier / January 1 2022	Variation / Change Exercice / Year 2022	31 décembre / December 31 2022	
Actifs d'impôt différé	\$ 20,000	\$ (1,700)	\$ 18,300	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	297,168	(4,639)	292,529	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		(2,939)		Deferred income taxes

### 18. FLUX DE TRÉSORERIE

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2023	2022	2023	2022	
<b>Variation du fonds de roulement hors caisse</b>					<b>Change in non-cash working capital:</b>
Autres actifs courants	44,316	99,922	(22,662)	(22,444)	Other current assets
Autres actifs financiers	(302,237)	(299,355)	31,223	(370,698)	Other financial assets
Créditeurs	(37,585)	108,803	25,700	311,634	Accounts payable
Autres passifs	(305,712)	80,766	(147,768)	71,686	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(65,300)	(12,200)	(65,400)	(41,900)	Change in accrued interest
	(666,518)	(22,064)	(178,907)	(51,722)	
<b>Informations supplémentaires</b>					<b>Supplementary information</b>
Charge d'intérêts	1,774,268	1,558,463	5,161,495	4,120,851	Interest expense
Variation des intérêts courus	(65,300)	(12,200)	(65,400)	(41,900)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,708,968	1,546,263	5,096,095	4,078,951	Interest paid



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 18. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

## 18. CASH FLOWS (continued)

Le tableau suivant montre l'évolution 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, 2023	30 septembre / September 30, 2022	
	\$	\$	
<b>Emprunts hypothécaires</b>			<b>Mortgages</b>
Solde au début de la période	155,680,797	133,330,859	Balance at the beginning of the period
Nouveaux emprunts	809,898	27,621,370	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	(1,240,065)	(1,197,858)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(3,425,772)	(3,249,980)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	151,824,858	156,504,391	Balance at the end of the period
<b>Dette à long terme</b>			<b>Long-term debt</b>
Solde au début de la période	60,000	75,000	Balance beginning of the period
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	45,000	60,000	Balance at the end of the period
<b>Débetures convertibles</b>			<b>Convertible debentures</b>
Solde au début de la période	8,635,474	8,416,510	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débetures convertibles	581,200	573,912	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(548,160)	(548,160)	Interest paid
Remboursement des débetures convertibles	(1,404,000)	-	Repayment of convertible debentures
Solde à la fin de la période	7,264,514	8,442,262	Balance at the end of the period

## 19. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 19. FINANCIAL INSTRUMENTS

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, autres actifs financiers, créditeurs et des facilités de crédit correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait 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 dette à long terme et des débetures convertibles a été estimée à partir des taux actuels du marché pour des instruments financiers ayant des durées et des échéances similaires.

The fair value of mortgages, long-term debt and convertible debentures has been estimated based on current market rates for financial instruments with similar terms and maturities.

La politique du Fonds pour le transfert de niveaux de hiérarchie est qu'il y a transfert de niveaux quand, à la date de clôture, un changement est apporté aux données utilisées dans la détermination de la juste valeur ou à la technique d'évaluation.

The Trust's policy concerning hierarchy level transfers is that level transfers occur when, at closing date, fair value data used in valuation changes or when valuation techniques also change.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 19. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 19. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

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

<b>Classement des instruments financiers</b>				<b>Classification of financial instruments</b>			
Hiérarchie		Valeur comptable		Juste valeur		Hierarchy	
		Carrying value		Fair value			
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti				
		Fair value through profit and loss	Amortized cost				
<b>30 septembre 2023</b>						<b>September 30, 2023</b>	
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	943,781	943,781	(2)	Cash and cash equivalents	
Autres actifs financiers	(2)	-	4,958,573	4,958,573	(2)	Other financial assets	
		-	5,902,354	5,902,354			
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>	
Créditeurs	(2)	-	1,658,122	1,658,122	(2)	Accounts payable	
Facilités de crédit	(2)	-	17,470,362	17,470,362	(2)	Credit facilities	
Emprunts hypothécaires	(2)	-	151,824,858	129,271,445	(2)	Mortgages	
Dettes à long terme	(2)	-	45,000	49,518	(2)	Long-term debt	
Débiteures convertibles	(2)	-	7,264,514	6,826,862	(2)	Convertible debentures	
Instruments financiers dérivés	(2)	52,163	-	52,163	(2)	Derivative financial instruments	
Rémunération à base de parts	(2)	500,108	-	500,108	(2)	Unit-based compensation	
		552,271	178,262,856	155,828,580			
<b>31 décembre 2022</b>						<b>December 31, 2022</b>	
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	205,434	205,434	(2)	Cash and cash equivalents	
Autres actifs financiers	(2)	-	5,619,633	5,619,633	(2)	Other financial assets	
		-	5,825,067	5,825,067			
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>	
Créditeurs	(2)	-	1,942,337	1,942,337	(2)	Accounts payable	
Facilités de crédit	(2)	-	15,725,362	15,725,362	(2)	Credit facilities	
Emprunts hypothécaires	(2)	-	155,680,797	133,857,371	(2)	Mortgages	
Dettes à long terme	(2)	-	60,000	60,462	(2)	Long-term debt	
Débiteures convertibles	(2)	-	8,635,474	8,165,952	(2)	Convertible debentures	
Instruments financiers dérivés	(2)	255,719	-	255,719	(2)	Derivative financial instruments	
Rémunération à base de parts	(2)	492,536	-	492,536	(2)	Unit-based compensation	
		748,255	182,043,970	160,499,739			

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## 19. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 19. 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 (\$)
Déventures convertibles	5.14	92,861
	4.74	52,163
	4.34	26,585

#### **Sensitivity to unit price**

Convertible debentures

#### **Sensibilité à la volatilité**

	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)
Déventures convertibles	32.3	102,491
	27.3	52,163
	22.3	19,104

#### **Sensitivity to volatility**

Convertible debentures

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 20. GESTION DU CAPITAL

## 20. CAPITAL MANAGEMENT

Les objectifs de gestion du capital du Fonds sont d'abord d'assurer la pérennité de celui-ci afin de poursuivre son exploitation, de fournir un rendement à ses porteurs de parts et de maintenir une structure de capital la plus optimale possible afin de réduire le coût en capital.

The Trust's capital management objectives are first to ensure the longevity of its capital so as to support continued operations, provide its unitholders with a return and maintain the most optimal capitalization possible with a view of keeping capital costs to a minimum.

Le Fonds utilise son capital pour les acquisitions, les remboursements de ses hypothèques et autres dettes ainsi que le paiement de distributions aux porteurs de parts.

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

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

The Trust's capital components are as follows :

	30 septembre / September 30, 2023	31 décembre / December 31, 2022	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	151,824,858	155,680,797	Mortgages
Dettes à long terme	45,000	60,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	7,264,514	8,635,474	Convertible debentures
Facilités de crédit	17,470,362	15,725,362	Credit facilities
Parts de fiducie	103,100,412	103,425,724	Trust units
	279,705,146	283,527,357	

## 22. GESTION DU RISQUE

## 22. RISK MANAGEMENT

### ***Gestion des risques découlant des instruments financiers***

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds est exposé au risque de crédit, au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. Le Fonds gère ses expositions au risque sur une base continue. Afin de limiter les incidences de la fluctuation des taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds suit constamment la tendance des taux d'intérêt du marché et détermine en conséquence la composition de ses dettes.

### ***Management of risks arising from financial instruments***

In the normal course of business, the Trust is exposed to credit risk, interest rate risk and liquidity risk. The Trust manages these risk exposures on an ongoing basis. In order to limit the effects of changes in interest rates on its expenses and cash flows, the Trust constantly follows the evolution of the market interest rate and consequently determines the composition of its debts.

### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2023, les débiteurs se chiffrent à 1 313 515\$ (2022: 1 344 738\$) et les prêts en cours à 3 645 058\$ (2022: 4 274 895\$).

### ***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, 2023, accounts receivable amount to \$1,313,515 (2022: \$1,344,738) and loans receivable to \$3,645,058 (2022: \$4,274,895).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 21. GESTION DU RISQUE (suite)

## 21. RISK MANAGEMENT (continued)

### **Risque de crédit (suite)**

Les débiteurs proviennent majoritairement de locataires ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts en cours proviennent de locataires, dirigeants et partenaires de 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 en cours, les pertes de crédit attendues sont non significatives.

Les prêts en cours de partenaires de 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, Walmart, Metro, Sobeys et Suncor qui représentent respectivement 18%, 14%, 12%, 11% et 6% des revenus de location. Le Fonds n'a pas 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, sa dette à long terme, ses débetures 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, sont assujettis à des taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 445 122\$ sur le montant des charges financières de la période.

### **Risque de liquidité**

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

### **Credit risk (continued)**

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Walmart, Metro, Sobeys, and Suncor make up 18%, 14%, 12%, 11% and 6% 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, long-term debt, 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 \$445,122 on the financial expenses for the period.

### **Liquidity risk**

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

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

### 21. GESTION DU RISQUE (suite)

#### Risque de liquidité (suite)

Le Fonds a des liquidités disponibles qui lui permettent de contrôler ses risques de liquidité courants principalement associés aux crédateurs et à la portion à court terme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme ainsi qu'à ses facilités de crédit.

Le tableau suivant présente les échéances contractuelles des passifs financiers en tenant compte des paiements estimés d'intérêt :

30 septembre 2023 / September 30, 2023	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2023	2024	2025	2026	2027	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,658,122	1,658,122	1,658,122	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	17,470,362	17,470,362	17,470,362	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	151,824,858	173,510,338	7,775,183	17,448,800	17,447,178	14,039,835	46,926,459	69,872,883
Dette à long terme								
Long-term debt	45,000	45,000	-	15,000	15,000	15,000	-	-
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	7,264,514	8,610,420	-	2,165,598	6,444,822	-	-	-
	178,262,856	201,294,242	26,903,667	19,629,398	23,907,000	14,054,835	46,926,459	69,872,883

31 décembre 2022 / December 31, 2022	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2023	2024	2025	2026	2027	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,942,337	1,942,337	1,942,337	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	15,725,362	15,725,362	15,725,362	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	155,680,797	179,087,809	25,303,435	14,061,323	16,860,849	13,457,107	46,347,332	63,057,763
Dette à long terme								
Long-term debt	60,000	60,000	15,000	15,000	15,000	15,000	-	-
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	8,635,474	10,562,580	1,952,160	2,165,598	6,444,822	-	-	-
	182,043,970	207,378,088	44,938,294	16,241,921	23,320,671	13,472,107	46,347,332	63,057,763

Les parts du Fonds sont rachetables au gré du porteur. Cependant, il est fortement improbable qu'un détenteur demande un rachat, car il est plus avantageux qu'il les vende sur le marché public au lieu 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.

#### 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, long-term debt and its credit facilities.

The following table presents the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments :

The Trust units are redeemable at the option of the unitholder. However, it is highly unlikely that a unitholder would request a redemption as it would be more advantageous to sell their units through the public market as opposed to redeeming them at a discount per the terms of the contract of Trust. Accordingly the Trust units have been excluded from the table above.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 21. GESTION DU RISQUE (suite)

## 21. RISK MANAGEMENT (continued)

### Statut de fiducie de placement immobilier

Le Fonds doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques à l'égard de ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si le Fonds devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et négatives. De plus, le Fonds gère ses affaires afin d'être reconnu comme 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 avoir un traitement fiscal similaire à une société par actions, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour lui que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, 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. Le Fonds croit qu'il est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

### Status of the REIT

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

## 22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

## 22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts en cours incluent un montant de 190 000\$ (2022: 100 000\$) consentis 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. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 3 130\$ (T3 2022: 1 385\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2023 (2022: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$190,000 (2022: \$100,000) due from officers of the Trust. The loans were granted for a term of 5 years, and bears interest at rates between the prescribed rate and prime plus 0.75% per annum. Interest income on the loans amount to \$3,130 (Q3 2022: \$1,385) for which no amount is receivable as at September 30, 2023 (2022: \$0).

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2023, les prêts en cours consentis à un ancien dirigeant ont été remboursés et annulés (2022: 110 000\$). Il n'y a aucun revenu d'intérêts sur ces prêts (T3 2022: 1 523\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2023 (2022: 0\$).

During the period ended September 30, 2023, loans receivable due from a former officer of the Trust was repaid and cancelled (2022: \$110,000). There is no interest revenue on these loans (Q3 2022: \$1,523) and for which no amount is receivable as at September 30, 2023 (2022: \$0).

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2023, un ancien dirigeant du Fonds a exercé 10 000 options à un prix d'exercice de 3,80\$ par part pour un produit brut de 38 000\$.

During the period ended September 30, 2023, a former officer of the Trust exercised 10,000 options at an exercise price of \$3.80 per unit for aggregate gross proceeds of \$38,000.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2022, certains fiduciaires du Fonds ont exercé 40 832 bons de souscription à un prix d'exercice de 6,10\$ par part pour un produit brut de 249 075\$.

During the year ended December 31, 2022, certain trustees of the Trust exercised 40,832 warrants at an exercise price of \$6.10 per unit for aggregate gross proceeds of \$249,075.

Tous les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale.

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## **22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)**

## **22. 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 répartit comme suit:

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30	
	2023	2022
		\$
Salaires et avantages	82,131	117,653
Rémunération à base de parts	70,852	141,757
	152,983	259,410

### **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:

	Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2023	2022
		\$
Salaires et avantages	295,754	341,205
Rémunération à base de parts	536,411	569,618
	832,165	910,823

## **23. PRODUITS**

## **23. REVENUE**

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

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

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

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

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30	
	2023	2022
	%	%
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>		
Commerces de détail	61	61
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	22	23
Restauration rapide	14	14
Autres	3	2
	100	100

	Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2023	2022
	%	%
<b>Rental income from investment properties</b>		
Retail	61	60
Major canadian energy companies and convenience store companies	22	23
Quick service restaurants	14	15
Others	3	2
	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	
	2023	2022
	\$	\$
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>		
Loyers fixes	6,303,236	6,275,491
Loyers variables	95,270	93,913
	6,398,506	6,369,404

	Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2023	2022
	\$	\$
<b>Rental income from investment properties</b>		
Fixed rents	19,021,014	17,400,958
Variable rents	280,175	275,083
	19,301,189	17,676,041



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2023 AND 2022**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **24. ENGAGEMENTS**

## **24. COMMITMENTS**

En date du 30 septembre 2023, le Fonds s'est engagé à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses en capital pour des paiements à venir d'environ 13 735\$.

The Trust is committed to future payments of approximately \$13,735 related to purchase of investment properties and capital expenditures as at September 30, 2023.

## **25. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN**

## **25. SUBSEQUENT EVENTS**

Le 5 octobre 2023, la Fiducie a vendu sa propriété située au 510 rue Portland à Dartmouth, Ne. La contrepartie totale versée par l'acheteur a été de 1 650 000\$ et a été payée comptant.

On October 5, 2023, the Trust sold its property located at 510 Portland Street in Dartmouth, Ns. Total consideration paid by the purchaser was \$1,650,000 and was settled in cash.