
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2023 ET 2022**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM
FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED MARCH 31, 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)

31 mars / 31 décembre /

(in Canadian dollars)

March 31 December 31

2023 2022

	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 3)	276,658,661	275,425,158	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	16,208,477	15,671,085	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	3,612,691	3,627,827	Other financial assets (note 5)
Actifs d'impôt différé (note 17)	18,300	18,300	Deferred tax assets (note 17)
	296,498,129	294,742,370	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	879,210	205,434	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	135,181	252,174	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	1,015,049	1,991,806	Current portion of financial assets (note 5)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 3)	6,118,209	5,868,069	Investment properties held for sale (note 3)
	304,645,778	303,059,853	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 7)	137,007,105	135,680,946	Mortgages (note 7)
Dette à long terme (note 8)	45,000	45,000	Long-term debt (note 8)
Débiteures convertibles (note 9)	8,557,022	8,635,474	Convertible debentures (note 9)
Instruments financiers dérivés (note 10)	118,045	255,719	Derivative financial instruments (note 10)
Autres passifs (note 11)	511,282	539,669	Other liabilities (note 11)
Passifs d'impôt différé (note 17)	292,529	292,529	Deferred tax liabilities (note 17)
	146,530,983	145,449,337	
Passifs à court terme			Current liabilities
Facilités de crédit (note 12)	15,390,362	15,725,362	Credit facilities (note 12)
Créditeurs (note 13)	1,549,227	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)	14,050,748	16,516,785	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 7 and 8)
Portion à court terme des autres passifs (note 11)	1,767,087	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)	3,481,200	3,498,066	Mortgages on investment properties held for sale (note 7)
TOTAL DU PASSIF	182,769,607	184,372,086	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	121,876,171	118,687,767	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	304,645,778	303,059,853	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) 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 31 MARS

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF INCOME AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2023	2022	
	\$	\$	
PRODUITS			REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 23)	6,416,383	5,431,695	Rental income from investment properties (note 23)
Coûts d'exploitation	(1,560,439)	(1,223,936)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	4,855,944	4,207,759	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	1,010,392	1,056,100	Share of net income from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1,121,818	(1,491,410)	Change in fair value of investment properties
	6,988,154	3,772,449	
CHARGES			EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 14)	217,481	385,248	Unit-based compensation (note 14)
Charges administratives (note 15)	272,722	237,279	Administrative expenses (note 15)
Charges financières (note 16)	1,667,991	1,668,936	Financial expenses (note 16)
	2,158,194	2,291,463	
Résultat net et résultat étendu	4,829,960	1,480,986	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 CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

31 MARS 2023

MARCH 31, 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	4,829,960	-	-	4,829,960	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	135,475	-	135,475	Issuance of units
Coûts d'émission	-	-	-	-	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,777,031)	-	-	(1,777,031)	Distributions to unitholders
31 mars 2023	18,243,571	103,561,200	71,400	121,876,171	March 31, 2023

31 MARS 2022

MARCH 31, 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	1,480,986	-	-	1,480,986	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	1,685,577	-	1,685,577	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(125,125)	-	(125,125)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,724,930)	-	-	(1,724,930)	Distributions to unitholders
31 mars 2022	28,407,234	102,652,341	71,400	131,130,975	March 31, 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 31 MARS

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2023	2022	
	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	4,829,960	1,480,986	Net income
Ajustements :			Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(1,010,392)	(1,056,100)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1,121,818)	1,491,410	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(74,375)	(88,490)	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 18)	1,692,245	1,198,606	Interest expenses (note 18)
Intérêts payés (note 18)	(1,686,145)	(1,194,306)	Interest paid (note 18)
Rémunération à base de parts	69,088	385,248	Unit-based compensation
Charges financières	(216,126)	255,307	Financial expenses
	2,482,437	2,472,661	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 18)	1,010,995	621,851	Change in non-cash working capital (note 18)
	3,493,432	3,094,512	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(597,365)	(15,535,296)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	-	(32,000)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	473,000	1,198,000	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	-	(608,000)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	535,484	1,367	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	-	133,000	Proceeds from disposition of investment properties
	411,119	(14,842,929)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	(335,000)	3,230,000	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	-	10,710,000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,156,744)	(1,022,897)	Periodic mortgage principal repayments
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	38,000	1,059,656	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,777,031)	(1,724,930)	Distributions to unitholders
	(3,230,775)	12,251,829	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	673,776	503,412	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	205,434	606,739	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	879,210	1,110,151	Cash and cash equivalents end of the period

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(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 24 mai 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 des 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 clos 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 May 24, 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
31 MARS 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 bons de souscription.

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;
- Warrants.

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
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

3. INVESTMENT PROPERTIES

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
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	14,963	410,378	Capital expenditures
Dispositions	-	(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	871,678	(16,741,220)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	74,375	359,253	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de la période	276,658,661	275,425,158	Balance at the end of the period
Immeubles de placement détenus en vue de la vente			Investment properties held for sale
Solde au début de la période	5,868,069	-	Balance at the beginning of the period
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 détenus en vue de la vente	250,140	-	Change in fair value of investment properties held for sale
Solde à la fin de la période	6,118,209	5,868,069	Balance at the end of the period
TOTAL	282,776,870	281,293,227	TOTAL

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 %
31 mars 2023 / March 31, 2023			
Portefeuille global / Overall portfolio	17,958,874	6.41%	4.75% - 7.50%
31 décembre 2022 / December 31, 2022			
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
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(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 31 mars 2023 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at March 31, 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)%	21,607,973
(0.25)%	9,062,842
0.50%	(22,988,953)
0.25%	(13,126,792)

4. PARTENARIATS

4. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	31 mars /	31 décembre /	Ownership	
		March 31	December 31		
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	755,237	753,415	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	578,678	468,111	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	835,099	832,882	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	819,492	871,994	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,103,144	1,167,205	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,798,471	1,784,601	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	399,957	372,444	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,042,776	2,054,352	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,098,359	2,974,041	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	543,965	520,488	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,276,425	1,162,954	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	423,631	381,552	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	730,357	804,833	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	1,802,886	1,522,213	40	FBO Simple LP
		16,208,477	15,671,085		

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 31 MARS 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	Financial position
	\$	\$	
Immeubles productifs	43,398,769	42,886,822	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,995,542	2,717,914	Properties under development
Actifs courants	1,624,153	1,646,462	Current assets
Total des actifs	48,018,464	47,251,198	Total assets
Emprunts hypothécaires	27,742,853	27,937,609	Mortgages
Passifs courants	4,067,134	3,642,504	Current liabilities
Total des passifs	31,809,987	31,580,113	Total liabilities
Actif net	16,208,477	15,671,085	Net assets

Résultat net	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	1,015,959	935,573	Rental income
Coûts d'exploitation	(228,782)	(226,764)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	555,174	633,855	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(11,049)	(26,099)	Administrative expenses
Charges financières	(320,910)	(260,465)	Financial expenses
Résultat net et résultat étendu	1,010,392	1,056,100	Net income and comprehensive income

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
31 MARS 2023 ET 2022**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 31 mars 2023, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 233 754 \$ 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 March 31, 2023 the Trust is committed to future payments of approximately \$233,754 related to its joint ventures.

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,190,844	1,160,281	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,768,489	2,768,489	50	Louiseville, QC
		3,959,333	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	31 mars / March 31 2023		31 décembre / December 31 2022		Financial position
	\$	\$	\$	\$	
Immeubles de placement	3,959,333	3,928,770	3,959,333	3,928,770	Investment properties
Actifs courants	93,446	77,399	93,446	77,399	Current assets
Total des actifs	4,052,779	4,006,169	4,052,779	4,006,169	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,417,500	1,435,000	1,417,500	1,435,000	Mortgages
Passifs courants	47,040	46,473	47,040	46,473	Current liabilities
Total des passifs	1,464,540	1,481,473	1,464,540	1,481,473	Total liabilities

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 31 MARS 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

	31 mars March 31 2023	31 mars March 31 2022	
Résultat net	\$	\$	Net income
Revenus de location	85,294	83,592	Rental income
Coûts d'exploitation	(8,346)	(7,805)	Operating costs
Charges financières	(15,318)	(15,616)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	30,563	(114,848)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)	92,193	(54,677)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
Débiteurs	888,329	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	3,739,411	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
	4,627,740	5,619,633	
Tranche non courante	3,612,691	3,627,827	Non-current
Tranche courante	1,015,049	1,991,806	Current

6. AUTRES ACTIFS COURANTS

6. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
Frais payés d'avance	135,181	252,174	Prepaid expenses
	135,181	252,174	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 31 MARS 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

7. MORTGAGES

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	154,524,053	155,680,797	Mortgages
Tranche non courante	137,007,105	135,680,946	Non-current
Tranche courante	14,035,748	16,501,785	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3,481,200	3,498,066	Mortgages on investment properties held for sale
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 7.70%	2.31% - 7.45%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.71%	3.69%	Weighted average interest rate
Échéance	2023 - 2033	2023 - 2033	Maturity

Au 31 mars 2023, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

Année	\$	Year
2023	17,500,235	2023
2024	13,545,518	2024
2025	12,528,162	2025
2026	9,428,244	2026
2027	38,948,730	2027
Subséquemment	62,573,164	Thereafter
	154,524,053	

As at March 31, 2023, annual mortgage loan repayments are as follows :

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 252 130 283 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$252,130,283.

8. DETTE À LONG TERME

8. LONG-TERM DEBT

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

Au 31 mars 2023, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

Année	\$	Year
2023	15,000	2023
2024	15,000	2024
2025	15,000	2025
2026	15,000	2026
	60,000	

As at March 31, 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 31 MARS 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

9. DÉBENTURES CONVERTIBLES

9. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
Passif	8,557,022	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
Août 2018 / August 2018	6.00	7.55	1 404 000	7.30	Août 2023 / August 2023
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

	31 mars / March 31 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.	1,764	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.	19,105	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.	97,176	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>118,045</u>	<u>255,719</u>	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
Cours de la part (\$)	5.34	8.10	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 (%)	3.39 - 3.61	2.27 - 2.28	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.49	19.29	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.42 - 2.67	1.42 - 3.67	Expected life (years)

Pour la période terminée le 31 mars 2023, un gain de 137 674\$ [T1 2022: charge de 318 660\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the period ended March 31, 2023, a gain of \$137,674 [Q1 2022: charge of \$318,660] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

11. AUTRES PASSIFS

11. OTHER LIABILITIES

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,767,087	1,240,199	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47,133	47,133	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	464,149	492,536	Unit-based compensation
	2,278,369	1,779,868	

Tranche non courante	511,282	539,669	Non-current
Tranche courante	1,767,087	1,240,199	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

12. FACILITÉS DE CRÉDIT

12. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 19 570 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,50% à 1,00%. Au 31 mars 2023, le solde des lignes de crédit se chiffre à 15 390 362\$ [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 \$19,570,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.50% to 1.00%. As at March 31, 2023, the lines of credit have a balance of \$15,390,362 [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

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
Comptes fournisseurs	\$ 298,848	\$ 702,566	Trade payables
Autres créditeurs	1,250,379	1,239,771	Other payables
	1,549,227	1,942,337	

Les créditeurs au 31 mars 2023 comprennent un montant de 149 337\$ (2022: 369 252\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at March 31, 2023, include an amount of \$149,337 (2022: \$369,252) related to acquisitions of investment properties.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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	Issued and fully paid
---	-----------------------------------	-----------------------	------------------	------------------------------

Parts du fonds

Solde au 1 janvier 2023	20,592,733		103,425,725	
-------------------------	------------	--	-------------	--

Trust units

Balance January 1, 2023

Variation au cours de la période 2023:

12 janvier 2023	10,000	5.71	57,100	
22 mars 2023	13,329	5.88	78,375	

Changes during the period 2023:

			Options	January 12, 2023
			Rém / Comp	March 22, 2023

Solde au 31 mars 2023	20,616,062		103,561,200	
-----------------------	------------	--	-------------	--

Balance March 31, 2023

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

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

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

Options: Issued following the exercise of options

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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>
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2022	20,274,602		101,091,889		Balance January 1, 2022
Variation au cours de l'exercice 2022:					Changes during the year 2022:
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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS (suite)

14. TRUST UNITS (continued)

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. 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 à la 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 terminée le 31 mars 2023, 87 792 et 87 792 (2022: 67 204 et 53 763) parts de performance à court terme et à long terme, respectivement, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,98\$. Pour la période terminée le 31 mars 2023, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 5,34\$.

Equity Incentive Plan

The Trust offers performance units as part of a short term and long term incentive plan for all those who are eligible. Performance units may be granted and credited to a participant's performance unit account, subject to such terms and conditions as the board may impose. Each performance unit has an initial value equal to the market price of a unit when the equity award is made. In determining whether the performance unit measures have been met or exceeded for a particular grant, the board will use a performance unit adjustment factor on thresholds set out in the performance unit measures attached to such grant of performance units. The board will provide a schedule to each participant for each performance unit period that links level of performance to a related performance unit adjustment factor.

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

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

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

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

During the period ended March 31, 2023, 87,792 and 87,792 (2022: 67,204 and 53,761) short term and long term incentive performance units respectively were granted to executive officers at an average unit price of \$5.98. For the period ended March 31, 2023, the short term and long term incentive units were valued at a unit price of \$5.34.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
	#	#	
Solde au début de la période	67,204	-	Balance at the beginning of the period
Variation au cours de la période 2023:			Changes during the period 2023:
Octroyées	87,792	67,204	Granted
Annulation	(10,080)	-	Cancelled
Règlement	(57,124)	-	Settled
Solde à la fin de la période	87,792	67,204	Balance at the end of the period
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	87,792	67,204	Unvested

Pour la période terminée le 31 mars 2023, une dépense de rémunération à base de parts de 188 248\$ [2022 : nul] 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 36 008\$ [2022 : nul] pour la période terminée le 31 mars 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 de la situation financière.

During the period ended March 31, 2023, unit-based compensation expense of \$188,248 [2022: nil] 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 \$36,008 [2022: nil] for the period ended March 31, 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 statement of financial position.

Régime incitatif à long terme

Long Term Incentive Plan

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31 2022	
	#	#	
Solde au début de la période	53,761	-	Balance at the beginning of the period
Variation au cours de la période 2023:			Changes during the period 2023:
Octroyées	87,792	53,761	Granted
Annulation	(3,360)	-	Cancelled
Règlement	(12,600)	-	Settled
Solde à la fin de la période	125,593	53,761	Balance at the end of the period
Acquis	12,600	-	Vested
Non acquis	112,992	53,761	Unvested

Pour la période terminée le 31 mars 2023, une dépense de rémunération à base de parts de 91 726\$ [2022 : nul] 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 period ended March 31, 2023, unit-based compensation expense of \$91,726 [2022: nil] 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
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS (suite)

14. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à long terme (suite)

Un gain à la juste valeur de 29 888\$ [2022 : nul] pour la période terminée le 31 mars 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 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 terminée le 31 mars 2023, 41 960 (T1 2022: 29 750) parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,88\$. Pour la période terminée le 31 mars 2023, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 5,34\$.

Pour la période terminée le 31 mars 2023, une gain de 44 206\$ [T1 2022: charge de 240 945\$] lié au régime de rémunération du conseil 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
Variation au cours de l'exercice 2022:			
Exercées	-	-	Exercised
Solde au 31 décembre 2022	10,000	3.80	Balance December 31, 2022
Variation au cours de la période 2023:			
Exercées	(10,000)	3.80	Exercised
Solde au 31 mars 2023	-	-	Balance March 31, 2023
Solde des options acquises	-	-	Balance of vested options

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value gain of \$29,888 [2022: nil] for the period ended March 31, 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 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 period ended March 31, 2023, 41,960 (T1 2022: 29,750) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.88. For the period ended March 31, 2023, the deferred units were valued at a unit price of \$5.34.

During the period ended March 31, 2023, a gain of \$44,206 [Q1 2022: expense of \$240,945] 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 March 31, 2023
Balance of vested options

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS (suite)

14. TRUST UNITS (continued)

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 :

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
Cours de la part (\$)	-	8.10	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	-	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	-	0.34	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	-	2.39	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	-	19.29	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	-	4.04	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	-	3.41	Fair value of option (\$)

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 :

Aucun ajustement à la juste valeur a été inscrit comme un 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 de la situation financière [T1 2022: charge de 2 794 \$].

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 statement of financial position [Q1 2022: expense of \$2,794].

Pour la période terminée le 31 mars 2023, une charge de 47 628\$ [2022: charge de 62,451\$] lié au régime de rémunération du conseil a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the period ended March 31, 2023, an expense of \$47,628 [2022: expense of \$62,451] related to the board compensation plan was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

15. CHARGES ADMINISTRATIVES

15. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
Salaires et autres avantages	153,742	137,039	Salaries and other benefits
Autres dépenses	118,980	100,240	Other expenses
	272,722	237,279	

16. CHARGES FINANCIÈRES

16. FINANCIAL EXPENSES

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,423,625	1,159,265	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	268,620	39,341	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	195,628	190,381	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débetures convertibles	(137,674)	318,660	convertible debentures
bons de souscription	-	20,346	warrants
Autres frais financiers	3,204	5,288	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(85,412)	(64,345)	Interest income
	1,667,991	1,668,936	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

17. IMPÔTS DIFFÉRÉS

17. DEFERRED TAXES

Impôts différés

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

Deferred income taxes

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

	1 ^{er} janvier / January 1 2023	Variation / Change Période / period 2023	31 mars / March 31 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 ^{er} 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

18. CASH FLOWS

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
Variation du fonds de roulement hors caisse			Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	116,993	24,219	Other current assets
Autres actifs financiers	456,409	165,880	Other financial assets
Créditeurs	(83,195)	225,176	Accounts payable
Autres passifs	526,888	210,876	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(6,100)	(4,300)	Change in accrued interest
	1,010,995	621,851	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charge d'intérêts	1,692,245	1,198,606	Interest expense
Variation des intérêts courus	(6,100)	(4,300)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,686,145	1,194,306	Interest paid

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	155,680,797	133,330,859	Balance at the beginning of the period
Nouveaux emprunts	-	10,710,000	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,156,744)	(1,022,897)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	154,524,053	143,017,962	Balance at the end of the period
Dette à long terme			Long-term debt
Solde au début de la période	60,000	75,000	Balance beginning of the period
Remboursement de la dette à long terme	-	-	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	60,000	75,000	Balance at the end of the period
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de la période	8,635,474	8,416,510	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débetures convertibles	195,628	190,381	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(274,080)	(274,080)	Interest paid
Solde à la fin de la période	8,557,022	8,332,811	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
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 amounts 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 amount		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		
31 mars 2023				March 31, 2023			
Actifs financiers				Financial assets			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	879,210	879,210	(2)	Cash and cash equivalents	
Autres actifs financiers	(2)	-	4,627,740	4,627,740	(2)	Other financial assets	
		-	5,506,950	5,506,950			
Passifs financiers				Financial liabilities			
Créditeurs	(2)	-	1,549,227	1,549,227	(2)	Accounts payable	
Facilités de crédit	(2)	-	15,390,362	15,390,362	(2)	Credit facilities	
Emprunts hypothécaires	(2)	-	154,524,053	136,498,893	(2)	Mortgages	
Dettes à long terme	(2)	-	60,000	56,797	(2)	Long-term debt	
Débiteures convertibles	(2)	-	8,557,022	8,058,907	(2)	Convertible debentures	
Instruments financiers dérivés	(2)	118,045	-	118,045	(2)	Derivative financial instruments	
Rémunération à base de parts	(2)	464,149	-	464,149	(2)	Unit-based compensation	
		582,194	180,080,664	162,136,380			
31 décembre 2022				December 31, 2022			
Actifs financiers				Financial assets			
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			
Passifs financiers				Financial liabilities			
Créditeurs	(2)	-	1,942,337	1,942,337	(2)	Accounts payable	
Facilités de crédit	(2)	-	15,725,362	15,725,362	(2)		
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
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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	5.74	191,655
	5.34	118,045
	4.94	67,709

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)
Déventures convertibles	30.49	210,510
	25.49	118,045
	20.49	49,707

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

	31 mars / March 31 2023	31 décembre / December 31, 2022	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	154,524,053	155,680,797	Mortgages
Dettes à long terme	60,000	60,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	8,557,022	8,635,474	Convertible debentures
Facilités de crédit	15,390,362	15,725,362	Credit facilities
Parts de fiducie	103,561,200	103,425,725	Trust units
	282,092,637	283,527,358	

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 ces 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 31 mars 2023, les débiteurs se chiffrent à 888 329\$ (2022: 1 344 738\$) et les prêts en cours à 3 739 411\$ (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 March 31, 2023, accounts receivable amount to \$888,329 (2022: \$1,344,738) and loans receivable to \$3,739,411 (2022: \$4,274,895).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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, Sobeys, Metro et Suncor qui représentent respectivement 18%, 14%, 12%, 12% 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 407 951\$ 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, Sobeys, Metro, and Suncor make up 18%, 14%, 12%, 12% 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 \$407,951 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 31 MARS 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 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 :

31 mars 2023 / March 31, 2023	Valeur comptable	Valeur contractuelle	Subséquemment					
	Carrying value	Contractual value	2023	2024	2025	2026	2027	Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,549,227	1,549,227	1,549,227	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	15,390,362	15,390,362	15,390,362	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	154,524,053	175,871,764	20,451,250	14,199,896	16,995,821	13,588,477	46,475,101	64,161,219
Dette à long terme								
Long-term debt	60,000	60,000	15,000	15,000	15,000	15,000	-	-
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	8,557,022	10,288,500	1,678,080	2,165,598	6,444,822	-	-	-
	180,080,664	203,159,853	39,083,919	16,380,494	23,455,643	13,603,477	46,475,101	64,161,219

31 décembre 2022 / December 31, 2022	Valeur comptable	Valeur contractuelle	Subséquemment					
	Carrying value	Contractual value	2023	2024	2025	2026	2027	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
31 MARS 2023 ET 2022

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 elle 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 210 000\$ (2022: 210 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans, et portent intérêt au taux préférentiel plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 3 822\$ (T1 2022: 1 689\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2023 (2022: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$210,000 (2022: \$210,000) due from officers of the Trust. The loans were granted for a term of 5 years, and bears interest at a rate of prime plus 0.75% per annum. Interest income on the loans amount to \$3,822 (Q1 2022: \$1,689) for which no amount is receivable as at March 31, 2023 (2022: \$0).

Au cours de la période terminée le 31 mars 2023, certains des dirigeants du Fonds ont 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 March 31, 2023, certain officers 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
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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:

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:

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
	\$	\$	
Salaires et avantages	113,162	109,399	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	327,602	370,851	Unit-based compensation
	440,764	480,250	

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 associés à chaque catégorie :

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

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Commerces de détail	61	59	Retail
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	22	24	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	14	15	Quick service restaurants
Autres	3	2	Others
	100	100	

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

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

	31 mars / March 31 2023	31 mars / March 31 2022	
	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Loyers fixes	6,324,349	5,340,578	Fixed rents
Loyers variables	92,034	91,117	Variable rents
	6,416,383	5,431,695	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2023 ET 2022**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

24. ENGAGEMENTS

24. COMMITMENTS

En date du 31 mars 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 740 000\$.

The Trust is committed to future payments of approximately \$740,000 related to purchase of investment properties and capital expenditures as at March 31, 2023.

25. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

25. SUBSEQUENT EVENTS

Le 3 avril 2023, la Fiducie a vendu sa propriété située au 536 Boulevard Algonquin Est à Timmins, On. La contrepartie totale versée par l'acheteur a été de 1 300 000\$ et a été payée comptant.

On April 3, 2023, the Trust sold its property located at 536 Algonquin Boulevard East in Timmins, On. Total consideration paid by the purchaser was \$1,300,000 and was settled in cash.