
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023 AND 2022

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-6	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation financière	7	Financial Position
Résultats et résultat étendu	8	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	9	Changes in Equity
Flux de trésorerie	10	Cash Flows
Notes aux États financiers consolidés	11-45	Notes to Consolidated Financial Statements

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

Les présents états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier Canadien Net (le « Fonds » ou « FPI ») ont été préparés par la direction, qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité de l'information présentée, y compris les montants établis selon les meilleures estimations et les jugements prudents qu'ils estiment raisonnables dans les circonstances en vue de s'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du Fonds. Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).

L'information financière contenue dans notre rapport de gestion est conforme avec les présents états financiers consolidés. Afin de nous acquitter de notre responsabilité à l'égard de l'intégrité et de la fidélité des états financiers consolidés et des systèmes comptables qui les produisent, nous maintenons des systèmes de contrôles internes et établissons des politiques et procédures pour garantir la fiabilité de l'information financière et assurer la protection des actifs.

Le Conseil des fiduciaires voit à ce que la direction assume sa responsabilité en matière d'information financière par l'entremise de son comité d'audit composé uniquement de fiduciaires n'appartenant ni à la direction ni au personnel du Fonds. Ce comité revoit les états financiers consolidés du Fonds et recommande au Conseil de les approuver. Le comité d'audit assume d'autres responsabilités importantes, notamment de conseiller les fiduciaires en matière d'audit et de présentation de l'information financière.

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l, auditeurs indépendants nommés par les détenteurs de parts du Fonds sur recommandation du Conseil, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2023 et 2022 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs ont un accès complet et illimité au Comité d'audit pour discuter de leur audit et des conclusions qui s'y rapportent.

/s/ Michel Trudeau
Président du conseil des fiduciaires

Le 19 mars 2024

Management's responsibility for Financial Reporting

The accompanying consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust (the "Trust" or the "REIT") were prepared by management, which is responsible for the integrity and fairness of the information presented, including amounts based on best estimates and careful judgments that they believe are reasonable under the circumstances, and designed to ensure that the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the Trust's consolidated financial position. These consolidated financial statements were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

Financial information appearing throughout our MD&A is consistent with these consolidated financial statements. In discharging our responsibility for the integrity and fairness of the consolidated financial statements and for the accounting systems from which they are derived, we develop and continue to maintain systems of internal controls and establish policies and procedures to ensure reliability of financial information and to safeguard assets.

The Board of Trustees oversees management's responsibility for financial reporting through an Audit Committee, which is composed entirely of Trustees who are not members of the Trust's management or personnel. This Committee reviews our consolidated financial statements and recommends them to the Board for approval. Other key responsibilities of the Audit Committee include advising the Trustees on auditing matters and financial reporting issues.

MNP LLP, independent auditors appointed by the unitholders of the Trust upon the recommendation of the Board, have performed an independent audit of the Consolidated Financial Statements as at December 31, 2023 and 2022 and their report follows. The auditors have full and unrestricted access to the Audit Committee to discuss their audit and related findings.

/s/ Michel Trudeau
Chairman of the Board of Trustees

March 19, 2024

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales (le « Fonds »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, et les états consolidés du résultat net (perte nette) et des autres éléments du résultat (perte) global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur ses méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du Fonds au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices terminés le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022 à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble ainsi qu'aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Immeubles de placement – Évaluation

Description des questions clés de l'audit

Les immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente sont évalués à la juste valeur et totalisaient 282 877 478 \$ au 31 décembre 2023, soit environ 92 % du total des actifs.

Independent Auditor's Report

To the Unitholders of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries:

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries (the "Trust"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023 and December 31, 2022, and the consolidated statements of income (loss) and comprehensive income (loss), changes in equity and cash flows for the years then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Trust as at December 31, 2023 and December 31, 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the years then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Trust in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Canada, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Investment Properties - Valuation

Key Audit Matter Description

Investment properties and properties held for sale are measured at fair value and totalled \$282,877,478 as at December 31, 2023, which represented approximately 92% of total assets.

La juste valeur est déterminée à l'interne au moyen de la technique d'évaluation de la capitalisation directe et des hypothèses qui, dans la plupart des cas, sont fondées sur des estimations des flux de trésorerie ajustés tirés des immeubles et des estimations des taux de capitalisation appropriés pour ces flux de trésorerie. Les techniques d'évaluation employées dans le secteur immobilier peuvent être subjectives par nature et s'appuyer sur diverses hypothèses concernant les facteurs de prix. Ces hypothèses portent, entre autres, sur les revenus locatifs ajustés, les taux d'inoccupation et le taux de capitalisation fourni par un cabinet qui se spécialise dans l'évaluation des biens commerciaux. Puisque l'évaluation d'immeubles de placement est complexe et qu'elle repose en grande partie sur des estimations et des hypothèses, nous considérons qu'elle constitue un élément clé de notre audit.

Se reporter à la note 2, *Base de préparation*, et à la note 4, *Immeubles de placement*, pour obtenir des informations sur la méthode appliquée par le Fonds afin de comptabiliser les immeubles de placement et en savoir davantage sur ce qui les compose.

Réponse d'audit

Nous avons traité cet élément en mettant en œuvre des procédures à l'égard de la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux d'audit réalisés en ce sens incluent ce qui suit, sans s'y limiter :

- Nous avons acquis une compréhension du processus d'évaluation suivi par la direction.
- Nous avons examiné l'estimation faite par la direction de la juste valeur des immeubles de placement, notamment en réalisant des tests sur les données sous-jacentes utilisées dans les calculs internes et les évaluations de la juste valeur des immeubles qu'elle a effectués, et sur l'exactitude mathématique de la méthode de la capitalisation directe.
- Pour les besoins de notre audit de l'évaluation des immeubles de placement, nous avons fait appel à des experts en évaluation de biens immobiliers reconnus pour leur expérience et leurs connaissances pointues des marchés locaux.
- Nous avons évalué l'expertise, l'indépendance et les méthodes d'évaluation des évaluateurs externes.
- Nous avons évalué et soupesé les principales hypothèses utilisées pour effectuer les évaluations (taux de capitalisation, revenus de location nets, taux d'inoccupation, etc.).
- Nous avons rapproché les données importantes utilisées aux fins de l'évaluation avec les pièces justificatives, comme les baux et le sommaire relatif aux taux de capitalisation fourni par le cabinet spécialisé en évaluation de biens commerciaux dont les services ont été retenus par le Fonds.
- Nous avons apprécié le caractère approprié des informations sur les hypothèses ayant servi aux évaluations et à l'analyse de sensibilité dans les notes aux états financiers consolidés.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Fair value is determined internally by applying the direct capitalization valuation technique and by using assumptions which consider, in most cases, estimates of adjusted cash flows from the properties and estimates of suitable capitalization rates for these cash flows. Valuation techniques for real estate can be subjective in nature and involve various assumptions regarding pricing factors. These assumptions include, among others, adjusted rental income, vacancy levels, and a capitalization rate provided by a firm specializing in commercial property valuations. Because the valuation of investment properties is complex and highly dependent on estimates and assumptions, we consider the valuation of investment properties as a key audit matter in our audit.

Refer to Note 2 Basis of Preparation and Note 4 Investment Properties, for disclosures regarding the Trust's policy for accounting for investment properties and further information on the composition of investment properties.

Audit Response

We responded to this matter by performing procedures over the fair value of investment properties. Our audit work in relation to this included, but was not restricted to, the following:

- We gained an understanding of management's valuation process;
- We examined management's estimate of the fair value of investment properties, which included testing the underlying data used in management's internal calculations and assessments of fair values of the properties and testing the mathematical accuracy of the direct capitalization method;
- We involved real estate appraisal specialists to assist us with the audit of the valuation of the investment properties based on their specific experience and knowledge in local markets;
- We evaluated the external valuator's expertise, independence and methodology used for the valuation;
- We evaluated and assessed the key assumptions included in the valuations (such as capitalization rate, net rental income and vacancy levels);
- We agreed the significant data applied for valuation purposes to supporting documentation, such as the lease agreements and the capitalization rate summary provided by the commercial property valuation firm used by the Trust; and
- We assessed the appropriateness of the disclosures relating to the assumptions used in the valuations and sensitivity analysis in the notes to the consolidated financial statements.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises Management's Discussion and Analysis.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à déclarer à cet effet.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité de l'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. En outre :

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements, our knowledge obtained in the audit, or if it otherwise appears to be materially misstated. We obtained Management's Discussion and Analysis prior to the date of this auditor's report. If, based on the work we have performed on this other information, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Trust's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, however, is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Canadian generally accepted auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du Fonds pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Trust to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Jo-Ann Lempert.

Montréal (Québec)
19 mars 2024

MNP SENCRL, s.r.l.¹

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Jo-Ann Lempert.

Montréal, Québec
March 19, 2024

MNP LLP¹

¹ FCPA auditeur, permis de comptabilité publique no A122514

¹ FCPA auditor, public accountancy permit no. A122514

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

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre /
December 31

31 décembre /
December 31

(in Canadian dollars)

	2023	2022	
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 4)	277,842,384	275,425,158	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	18,190,023	15,671,085	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	4,104,946	3,627,827	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 18)	25,000	18,300	Deferred tax assets (note 18)
	300,162,353	294,742,370	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	987,723	205,434	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 7)	328,202	252,174	Other current assets (note 7)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	1,836,974	1,991,806	Current portion of financial assets (note 6)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	5,035,094	5,868,069	Investment properties held for sale (note 4)
	308,350,346	303,059,853	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 8)	134,689,255	135,680,946	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	30,000	45,000	Long-term debt (note 9)
Débiteures convertibles (note 10)	7,436,529	8,635,474	Convertible debentures (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 11)	30,995	255,719	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	661,741	539,669	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 18)	305,324	292,529	Deferred tax liabilities (note 18)
	143,153,844	145,449,337	
Passifs à court terme			Current liabilities
Facilités de crédit (note 13)	15,965,362	15,725,362	Credit facilities (note 13)
Créditeurs (note 14)	1,901,354	1,942,337	Accounts payable (note 14)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 8 et 9)	13,804,643	16,516,785	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	1,257,323	1,240,199	Current portion of other liabilities (note 12)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 8)	2,780,439	3,498,066	Mortgages on investment properties held for sale (note 8)
TOTAL DU PASSIF	178,862,965	184,372,086	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	129,487,381	118,687,767	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	308,350,346	303,059,853	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

The accompanying notes are an integral part of the consolidated 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 CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET
RÉSULTAT ÉTENDU
POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF INCOME
AND COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31**

(en dollars canadiens)	2023	2022	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
PRODUITS			REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 24)	26,550,527	24,729,024	Rental income from investment properties (note 24)
Coûts d'exploitation	(7,118,964)	(6,356,710)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	19,431,563	18,372,314	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	3,077,438	(900,504)	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,319,072	(16,741,220)	Change in fair value of investment properties
	26,828,073	730,590	
CHARGES			EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 15)	541,875	602,617	Unit-based compensation (note 15)
Charges administratives (note 16)	1,020,738	891,206	Administrative expenses (note 16)
Charges financières (note 17)	7,037,539	5,733,338	Financial expenses (note 17)
	8,600,152	7,227,161	
Résultat (perte) avant impôts	18,227,921	(6,496,571)	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 18)			Income taxes (note 18)
Différés	6,095	(2,939)	Deferred
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	18,221,826	(6,493,632)	Net income (loss) and comprehensive income

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

31 DÉCEMBRE 2023

DECEMBER 31, 2023

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 15)	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 l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendue	18,221,826	-	-	18,221,826	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	(7,095,010)	-	-	(7,095,010)	Distributions to unitholders
31 décembre 2023	26,315,569	103,100,412	71,400	129,487,381	December 31, 2023

31 DÉCEMBRE 2022

DECEMBER 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 l'exercice					Changes during the year
Perte nette et résultat étendu	(6,493,632)	-	-	(6,493,632)	Net loss 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	(6,966,904)	-	-	(6,966,904)	Distributions to unitholders
31 décembre 2022	15,190,642	103,425,725	71,400	118,687,767	December 31, 2022

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE
POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31**

(en dollars canadiens)	2023	2022	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net (perte nette)	18,221,826	(6,493,632)	Net income (loss)
Ajustements :			Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(3,077,438)	900,504	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(4,319,072)	16,741,220	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(237,996)	(359,253)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 19)	6,886,988	5,815,799	Interest expenses (note 19)
Intérêts payés (note 19)	(6,819,688)	(5,766,299)	Interest paid (note 19)
Rémunération à base de parts	393,482	602,617	Unit-based compensation
Charges financières	(19,670)	(320,103)	Financial expenses
Impôts différés	6,095	(2,939)	Deferred income taxes
	11,034,527	11,117,914	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 19)	218,149	213,231	Change in non-cash working capital (note 19)
	11,252,676	11,331,145	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(1,571,366)	(44,297,008)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(264,750)	(556,200)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	823,250	2,827,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(1,172,795)	(972,199)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	665,087	1,271,302	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'immeubles de placement	4,234,268	161,720	Proceeds from disposition of investment properties
	2,713,694	(41,564,885)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	240,000	12,840,362	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	2,354,216	27,922,174	Gross mortgage proceeds
Remboursements d'emprunts	(2,173,603)	(1,197,858)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(4,602,073)	(4,374,378)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement des débetures convertibles	(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	12,266	1,624,039	Issuance of units, net of issue costs
Rachats de parts	(500,877)	-	Repurchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(7,095,010)	(6,966,904)	Distributions to unitholders
	(13,184,081)	29,832,435	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	782,289	(401,305)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	205,434	606,739	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	987,723	205,434	Cash and cash equivalents end of the year

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 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 consolidés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 19 mars 2024.

2. BASE DE PRÉPARATION

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales sont établis conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Mode de présentation

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

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 consolidated financial statements were approved on March 19, 2024 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries comply with the International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

Basis of presentation

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et de jugements

Dans la préparation des états financiers consolidés 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 présentés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principaux jugements et estimations faits par la direction dans l'établissement des états financiers consolidés se résument comme suit :

Jugements

Types d'acquisitions

Lors d'une acquisition, le Fonds examine si celle-ci est une acquisition d'entreprise ou une acquisition d'actifs et de passifs.

Afin de déterminer si l'acquisition se qualifie à titre de regroupement d'entreprises ou d'acquisition d'actif, le Fonds examine si elle a aussi acquis une entreprise composée de données et de processus qui appliqués aux données peuvent générer des sorties. Particulièrement, le Fonds examine les points suivants :

- 1) Si le Fonds a acquis un simple actif ou un ensemble d'actifs;
- 2) Si le Fonds a aussi pris contrôle de la gestion du personnel;
- 3) Si le Fonds a acquis une plate-forme opérationnelle.

Les acquisitions qui se qualifient en tant qu'acquisitions d'entreprise sont comptabilisées selon IFRS 3 «Regroupements d'entreprises». Les acquisitions qui ne se qualifient pas comme des acquisitions d'entreprise sont comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et de passifs à leur juste valeur respective.

Partenariats

Un jugement est exercé pour déterminer si un partenariat structuré dans une entité distincte se qualifie en tant que coentreprise ou copropriété. Pour se faire, le Fonds examine la forme légale de l'entité ainsi que les accords contractuels à savoir si le Fonds possède des intérêts dans les actifs et les passifs ou dans l'actif net de l'entité. Si le Fonds détermine qu'elle a un intérêt dans les actifs et passifs, elle comptabilise ce partenariat en tant que copropriété alors que si elle a un intérêt dans l'actif net, elle comptabilise le partenariat comme une coentreprise.

Use of estimates and judgments

In preparing the Trust's consolidated 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.

The key judgments and major assumptions made by management in the preparation of the consolidated financial statements are as follows :

Judgments

Nature of acquisitions

At the time of an acquisition, the Trust examines if the transaction represents a business combination or an acquisition of assets and liabilities.

To determine if the Trust's acquisition represents a business combination rather than an asset acquisition, the Trust examines if it has purchased a business which consists of inputs and processes applied to those inputs that have the ability to create outputs. The factors the Trust considers are as follows :

- 1) Whether the Trust has acquired a single asset or group of assets;
- 2) Whether the Trust has taken on the management of personnel;
- 3) Whether the Trust has acquired an operational platform.

Acquisitions that represent business combinations are recorded in accordance with IFRS 3 "Business Combinations." Acquisitions, that do not correspond to business combinations, are recorded as acquisitions of assets and liabilities based upon their respective fair value.

Joint arrangements

Judgment is involved in assessing whether a joint arrangement structured through a separate vehicle is a joint operation or a joint venture by assessing the legal form of the contractual arrangement and determining whether the Trust has an interest in the assets and liabilities of the separate vehicle or an interest in its net assets. If the Trust has an interest in the assets and liabilities, the joint arrangement is classified as a joint operation. If the Trust has an interest in the net assets, the joint arrangement is classified as a joint venture.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements (suite)

Use of estimates and judgments (continued)

Estimations

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant de la variation de cette juste valeur sont comptabilisés dans le résultat de la période où les variations sont constatées. La juste valeur est déterminée par la direction au moyen de modèles d'évaluation utilisés à l'interne. L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés découlant des loyers. Le modèle interne consiste en la méthode de capitalisation directe. Les estimations et les hypothèses utilisées par le Fonds dans l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

Estimates

Valuation of investment properties

Investment properties are stated at fair value at each reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value are recorded to income in the period in which they arise. Fair value is determined by management by applying internally used valuation models. Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from tenants. The internally used valuation model is the direct capitalization model. Estimates and assumptions used by the Trust in the valuation of investment properties are described in note 4.

L'évaluation des immeubles de placement se fonde principalement sur les flux de trésorerie ajustés provenant des locataires. La juste valeur des immeubles de placement indiquée aux états financiers consolidés a été calculée à l'interne selon un modèle d'évaluation directe basée sur les revenus de location. Cette juste valeur a été calculée en fonction d'un taux de capitalisation, fourni par une firme qui se spécialise dans l'évaluation d'immeubles commerciaux, appliqué sur les résultats nets d'exploitation ajustés. Les revenus de location ont été ajustés pour tenir compte d'une provision pour inoccupation, de frais de gestion, de réserves au titre de l'entretien de la structure et d'escomptes sur les revenus variables.

Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from tenants. The fair value of the investment properties indicated in the consolidated financial statements has been calculated internally using the direct capitalization model based on rental income. This fair value has been calculated by using a capitalization rate provided by a firm specializing in commercial property valuations and applied on adjusted net operating income. Rental income is adjusted to take into consideration provision for vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.

Évaluation des instruments financiers dérivés et rémunération à base de parts

La juste valeur des instruments financiers dérivés et de la rémunération à base de parts comptabilisée à l'état consolidé de la situation financière est obtenue à partir du modèle d'estimation Black-Scholes puisque cette juste valeur ne peut être obtenue d'un marché actif. Les estimations utilisées sont la durée estimative moyenne prévue, la volatilité annuelle moyenne prévue et le taux d'intérêt sans risque moyen.

Valuation of derivative financial instruments and unit-based compensation

The fair value of derivative financial instruments and unit-based compensation recognized on the consolidated statement of financial position is estimated using the Black-Scholes pricing model as the fair value cannot be derived from active markets. The estimates used are the average expected life, the average expected annual volatility rate and the average risk-free interest rate.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers du Fonds, de ses filiales et des sociétés en commandite qu'elle contrôle. Les états financiers des filiales et des sociétés en commandite sont intégrés dans les états financiers consolidés à partir de la date de prise de contrôle.

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Une participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence s'entend d'un investissement sur lequel le Fonds a une influence notable sans en exercer le contrôle. En règle générale, lorsqu'un investisseur détient une participation de plus de 20%, il est considéré exercer une influence notable sur l'entité.

Les résultats financiers des entités dans lesquelles le Fonds exerce une influence notable sont comptabilisés aux états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation est initialement inscrite au coût à l'état consolidé de la situation financière et subséquemment ajustée en fonction de la quote-part des profits et des pertes attribuables au Fonds. La valeur comptable des placements est aussi ajustée en fonction des variations de la juste valeur des immeubles de placement ainsi que des distributions obtenues. La quote-part des profits et des pertes est comptabilisée au résultat.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus pour en retirer des loyers, pour en valoriser le capital ou les deux.

a) Immeubles productifs

Les immeubles productifs sont des immeubles complètement aménagés pour fins de location. Ces immeubles sont initialement évalués au coût et par la suite à leur juste valeur et toute variation de cette juste valeur est comptabilisée au résultat. Les coûts englobent le prix d'acquisition et les frais de transaction.

b) Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles en cours d'aménagement englobent les propriétés, incluant les terrains, qui sont ou seront transformés en immeubles productifs. Ces immeubles sont évalués au coût, car leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable étant donné leur nature évolutive et l'inexistence d'un marché de comparaison objectif. Les coûts englobent le prix d'acquisition, les frais de transaction ainsi que toutes les dépenses d'investissement directes.

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Trust, its subsidiaries and limited partnerships that it controls. The financial statements of subsidiaries and limited partnerships are included in the consolidated financial statements from the date control arises.

Equity method accounted investments

Equity method accounted investments are investments over which the Trust has significant influence, but not control. Generally, an investor holding an interest of more than 20% is considered having significant influence over an investee.

The financial results of an investee where the Trust has significant influence are included in the consolidated financial statements using the equity method. Under this method, interest in the investee is initially recorded at cost in the consolidated statement of financial position and subsequently adjusted for the proportionate share of profits and losses attributable to the Trust. The carrying value of the investment is also adjusted for the changes in the fair value of investment properties and distributions received. The proportionate share of profits and losses are recognized into income.

Investment properties

Investment properties are held to earn rental income, for capital appreciation or for both.

a) Developed properties

Developed properties are properties ready for lease. These properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change in fair value recognized to income. Costs include purchase price and transaction related costs.

b) Properties under development

Properties under development are properties, including land, that are or will be transformed into developed properties. These properties are valued at cost, as their fair value could not be reasonably determined because of their evolving nature and a lack of objective comparative market. Costs include purchase price, transaction costs as well as all direct capital expenditures.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement (suite)

Les immeubles en cours d'aménagement qui sont devenus des immeubles productifs sont évalués à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles détenus en vue de la vente sont des immeubles dont la valeur comptable sera recouvrée par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Ces immeubles sont classés ainsi lorsque la vente est hautement probable et qu'ils sont disponibles en vue de la vente immédiate dans leur état actuel. Ces immeubles sont évalués à leur juste valeur diminuée des coûts de vente et toute variation de cette valeur est comptabilisée au résultat.

Dispositions

Les immeubles de placement sont décomptabilisés lorsqu'ils ont été cédés. Avant leur cession, la valeur comptable des immeubles de placement est ajustée pour refléter leur juste valeur et toute variation de cette valeur est comptabilisée au résultat.

Partenariats

Le Fonds conclut des partenariats par le biais d'entités contrôlées conjointement ou en copropriétés. Un partenariat est une entente contractuelle selon laquelle le Fonds et d'autres parties exercent une activité économique soumise à un contrôle conjoint dont les décisions stratégiques liées aux finances ou à l'exploitation se rapportant aux activités du partenariat exigent le consentement unanime des parties.

Le Fonds présente ses participations dans les coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence, tel qu'il est expliqué à la section Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Elle présente ses participations dans les copropriétés en comptabilisant sa part proportionnelle des actifs, des passifs, des produits et des charges.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

L'encaisse et les placements très liquides avec échéance de trois (3) mois ou moins à partir de la date d'acquisition ainsi que le découvert bancaire sont considérés comme de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

b) Properties under development (continued)

Properties under development which have been transferred to developed properties are measured at fair value with any change in fair value recognized to income.

Investment properties held for sale

Properties held for sale are properties where the carrying value will be recovered through a sale rather than through its continued use. These properties are classified as held for sale when the sale is highly probable and the asset is available for immediate sale in its present condition. These properties are measured at fair value reduced by selling costs with any change in value recognized to income.

Dispositions

Investment properties are derecognized when they have been disposed of. Prior to their disposal, the carrying values of the investment properties are adjusted to reflect their fair values with any change in fair value recognized to income.

Joint arrangements

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or through co-ownerships. A joint arrangement is a contractual arrangement pursuant to which the Trust and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control whereby the strategic financial and operating decisions relating to the activities of the joint arrangement require the unanimous consent of the parties.

The Trust accounts for its interests in joint ventures using the equity method of accounting as described in the section equity method accounted investments. The Trust accounts for its interests in joint operations by recognizing its proportionate share of assets, liabilities, revenues and expenses.

Cash and cash equivalents

Cash and highly liquid investments with a maturity of three (3) months or less from the date of acquisition as well as bank overdraft are classified as cash and cash equivalents.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers variables, les taxes sur la propriété et les frais communs recouvrables. La comptabilisation des produits aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'immeuble de placement. Le montant total des loyers contractuels à recevoir aux termes des contrats de location simple est comptabilisé selon la méthode linéaire sur la durée du contrat et est inclus dans la valeur comptable de l'immeuble de placement.

Les taxes sur la propriété et les frais communs recouvrables sont inscrits comme revenus au cours de la période où les services sont rendus.

Contrats de location

Le Fonds exerce son jugement pour déterminer si certains contrats de location constituent des contrats de location simple ou des contrats de location-financement. Le Fonds conserve tous les risques et avantages importants liés à la propriété de ces immeubles; par conséquent, les contrats de location existants liés aux immeubles de placement du Fonds sont considérés comme des contrats de location simple.

Parts du Fonds

Les parts du Fonds, étant rachetables au gré du détenteur, sont des instruments remboursables et représentent donc des passifs financiers. Cependant, les parts répondent à certains critères de l'IAS 32 ce qui leur permet d'être présentées dans les capitaux propres.

Débetures convertibles

Les débetures convertibles sont des passifs financiers qui peuvent être convertis en parts du Fonds. Les parts du Fonds répondent à la définition d'un passif financier et en conséquence, les options de conversion sont considérées comme des dérivés intégrés. Comme les options de conversion ne sont pas considérées comme étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des débetures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Par la suite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti et la composante dérivée à la juste valeur.

Revenue recognition

Property rental income includes rents earned from tenants under lease agreements, including variable rents, property taxes and common area maintenance cost recoveries. Revenue recognition under a lease commences when the tenant has the right to use the investment property. The total amount of contractual rent to be received from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the lease and is presented as straight-line rent receivable that is included in the carrying value of investment properties.

Property taxes and common area maintenance costs recoveries are recognized as revenue in the period that the services are provided.

Leases

The Trust uses judgment in determining whether certain leases are operating or finance leases. The Trust has retained substantially all of the risks and benefits of ownership and therefore all existing rental leases related to the Trust's investment properties have been classified as operating leases.

Trust units

The Trust units are redeemable upon unitholders demand and are therefore puttable instruments that are considered as financial liabilities. However, they meet certain conditions under IAS 32 that allow puttable instruments to be presented as equity.

Convertible debentures

The convertible debentures, which are considered financial liabilities, are convertible into Trust units. The Trust units meet the definition of a financial liability and accordingly, the conversion options are considered embedded derivatives. Since the conversion options are not considered closely related to the debt contract host, the non-derivative and derivative components of the convertible debentures are separated upon initial recognition using the residual fair value approach. Subsequently, the non-derivative liability component is measured at amortized cost and the derivative component is measured at fair value.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rémunération à base de parts

Le Fonds offre un programme de rémunération à court terme et long terme sous la forme de parts de performance aux personnes éligibles. La charge de rémunération liée aux régimes incitatifs est évaluée en fonction de la juste valeur des unités à la date d'attribution et est réévaluée à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée à titre de rémunération à base de parts dans les résultats. La charge de rémunération liée au régime incitatif à court terme est amortie selon la période où les services sont rendus. La charge de rémunération liée au régime incitatif à long terme est amortie selon la méthode d'acquisition graduelle des droits. Les parts du Fonds étant rachetables au gré du porteur, elles représentent donc un passif financier. Les critères d'IAS 32 qui permettent que certains instruments remboursables soient présentés dans les capitaux propres, ne s'appliquent pas à la rémunération à base de parts selon IFRS 2. En conséquence, la rémunération à base de parts est évaluée à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

Impôts sur le bénéfice

La charge d'impôt sur le bénéfice représente le total des impôts exigibles et différés. Les impôts exigibles sont basés sur le bénéfice imposable. Le bénéfice imposable diffère du bénéfice indiqué dans les résultats consolidés en raison d'éléments de produits ou de charges qui sont imposables ou déductibles dans d'autres exercices et d'éléments qui ne sont ni imposables, ni déductibles. Les impôts différés tiennent compte de la différence temporaire entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et passifs en appliquant les taux et les lois fiscales en vigueur pour les périodes où l'on prévoit que les écarts se résorberont.

Régime d'options d'achat de parts

Le Fonds a un régime incitatif d'options d'achat de parts conformément aux politiques de la TSX.V qui prévoit que le Conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers du Fonds, des options d'achat incessibles de parts.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Unit-based compensation

The Trust offers performance units as part of a short term and long term incentive plan for all those who are eligible. Compensation expense related to the incentive plans are measured based on the fair value of the units at grant date and are revalued at the end of each reporting period. Any changes in fair value are recognized as compensation expense in the income statement. The compensation expense related to the short term incentive plan is amortized over the period that the related services are provided. The compensation expense for the long term incentive plan is amortized using the graded vesting method. The Trust's units are redeemable at the option of the holder and, therefore, are classified as financial liabilities. The conditions under IAS 32 that allow certain puttable instruments to be presented as equity does not apply to unit-based compensation under IFRS 2. Accordingly, the unit-based compensation is measured at fair value and the change in the fair value is recognized to income.

Income taxes

Income tax expense represents the sum of the current and deferred income taxes. Current income taxes is based on taxable profit. Taxable profit differs from profit as reported in the consolidated income statement because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable nor deductible. Deferred income taxes account for the timing differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying value by applying the rates and laws expected to govern when these assets and liabilities will be settled.

Units options plan

The Trust has an incentive units options plan in accordance with the policies of the TSX.V which provides that the Board of Trustees may grant, to trustees, officers, employees, key individuals and consultants of the Trust, non transferable options to purchase units.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Régime d'options d'achat de parts (suite)

En date du 31 décembre 2023, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 256 160 parts. Lorsqu'elles sont acquises, les options sont rachetables en parts du Fonds. En outre, le nombre de parts réservées aux fins d'émission à une personne ne peut excéder cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

Instruments financiers

Actifs et passifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, tous les actifs et passifs financiers sont évalués à leur juste valeur. Par la suite, ils sont évalués en fonction de leur classification. Les coûts de transaction directement attribuable à leur acquisition ou à l'émission sont inclus dans l'évaluation initiale d'un actif ou passif financier sauf s'il est évalué par la suite à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVBRN »).

Actifs financiers

Lors des évaluations ultérieures, le Fonds classe ses actifs financiers selon deux catégories d'évaluation, soit :

- a) Coût amorti: Les actifs détenus aux fins de perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement des remboursements de capital et des versements d'intérêts.
- b) JVBRN: Les actifs ne respectant pas les critères de comptabilisation au coût amorti ou désigné comme JVBRN.

La trésorerie et équivalents de trésorerie et les autres actifs financiers sont classés au coût amorti.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers qui sont évalués à la JVBRN, lesquels sont évalués ultérieurement à la juste valeur. La charge d'intérêts des passifs financiers classés au coût amorti est incluse dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Units options plan (continued)

As at December 31, 2023, the number of units reserved for issuance under the units options plan amounts to 256,160 units. Upon vesting, the options are redeemable for units of the Trust. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

Financial instruments

Financial assets and liabilities

On initial recognition, all financial assets and liabilities are measured at fair value. Subsequently they are measured following their classification. Transaction costs directly attributable to their acquisition or issuance are included in the initial measurement of financial assets or liabilities except if they are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Financial assets

For subsequent measurement, there are two measurement categories into which the Trust classifies its financial assets :

- a) Amortized cost: Assets that are held for collection of contractual cash flows where they represent solely payments of principal and interest.
- b) FVTPL: Assets that do not meet the criteria of amortized cost or are designated as FVTPL.

Cash and cash equivalents and other financial assets are classified as amortized cost.

Financial liabilities

Financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method, except for financial liabilities at FVTPL. Such liabilities shall be subsequently measured at fair value. Interest expense from financial liabilities classified as amortized cost is included in financial expenses using the effective interest rate method.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

Passifs financiers (suite)

Les créiteurs, facilités de crédit, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débiteures convertibles sont classés dans la catégorie coût amorti.

Financial liabilities (continued)

Accounts payable, credit facilities, mortgages, long-term debt and convertible debentures are classified as amortized cost.

Les instruments financiers dérivés sont classés dans la catégorie JVBRN.

Derivative financial instruments are classified as FVTPL.

Dépréciation

À chaque date de clôture, le Fonds évalue de manière prospective les pertes de crédit attendues découlant de ses débiteurs et prêts en cours comptabilisés au coût amorti. La méthode de dépréciation nécessite de déterminer s'il y a eu une importante augmentation du risque de crédit. 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.

Impairment

At each reporting date, the Trust assesses, on a forward-looking basis, the expected credit losses associated with its accounts and loans receivable carried at amortized cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk. 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.

Évaluation à la juste valeur

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels le Fonds a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2023, aucun actif ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Fair value measurement

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2023, no asset or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2023, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 20.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at December 31, 2023, the assets and liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 20.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, représentent les actifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2023, investment properties, including those owned through joint arrangements, represent the assets valued upon level 3.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

	2023	2022	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de l'exercice	275,425,158	252,947,654	Balance at the beginning of the year
Additions :			Additions :
Acquisitions	272,487	44,345,882	Acquisitions
Dépenses d'investissement	988,964	410,378	Capital expenditures
Dispositions	(2,941,368)	(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	3,859,147	(16,741,220)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	237,996	359,253	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de l'exercice	277,842,384	275,425,158	Balance at the end of the year
Immeubles de placement détenus en vue de la vente			Investment properties held for sale
Solde au début de l'exercice	5,868,069	-	Balance at the beginning of the year
Montant transféré des immeubles de placement	-	5,868,069	Amount transferred from investment properties
Variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	459,925	-	Change in fair value of investment properties held for sale
Dispositions	(1,292,900)	-	Dispositions
Solde à la fin de l'exercice	5,035,094	5,868,069	Balance at the end of the year
TOTAL	282,877,478	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

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
5 octobre 2023 / October 5, 2023	Dartmouth, Ns	100	1,641,368
			4,234,268

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. 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 décembre 2023 / December 31, 2023			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,011,806	6.40%	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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 31 décembre 2023 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 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)%	22,849,066
(0.25)%	10,229,600
0.50%	(22,004,135)
0.25%	(12,087,199)

5. PARTENARIATS

5. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	<u>Participation</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Ownership</u>	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	793,031	753,415	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	445,605	468,111	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	1,077,592	832,882	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	980,056	871,994	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,257,017	1,167,205	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	2,095,207	1,784,601	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	563,231	372,444	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,262,946	2,054,352	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	3,182,233	2,974,041	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	621,213	520,488	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,352,494	1,162,954	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	610,861	381,552	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	774,231	804,833	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	2,174,306	1,522,213	40	FBO Simple LP
		18,190,023	15,671,085		

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	2023	2022	Financial position
	\$	\$	
Immeubles productifs	45,765,604	42,886,822	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,499,792	2,717,914	Properties under development
Actifs courants	1,837,519	1,646,462	Current assets
Total des actifs	50,102,915	47,251,198	Total assets
Emprunts hypothécaires	30,094,825	27,937,609	Mortgages
Passifs courants	1,818,067	3,642,504	Current liabilities
Total des passifs	31,912,892	31,580,113	Total liabilities
Actif net	18,190,023	15,671,085	Net assets

Résultat net	2023	2022	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	4,346,343	3,890,312	Rental income
Coûts d'exploitation	(1,068,995)	(877,936)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1,185,278	(2,718,206)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(34,446)	(41,598)	Administrative expenses
Charges financières	(1,350,742)	(1,153,076)	Financial expenses
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	3,077,438	(900,504)	Net income (loss) 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. 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 décembre 2023, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 528 021 \$ 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 December 31, 2023 the Trust is committed to future payments of approximately \$528,021 related to its joint ventures.

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement **Fair Value of Investment Properties**

Joint operations

Emplacement	Participation	2023	2022	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,069,526	1,160,281	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,999,808	2,768,489	50	Louiseville, QC
		4,069,334	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	2023	2022	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	4,069,334	3,928,770	Investment properties
Actifs courants	108,270	77,399	Current assets
Total des actifs	4,177,604	4,006,169	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,364,999	1,435,000	Mortgages
Passifs courants	45,312	46,473	Current liabilities
Total des passifs	1,410,311	1,481,473	Total liabilities

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

Résultat net	2023	2022	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	313,780	308,212	Rental income
Coûts d'exploitation	(33,383)	(31,221)	Operating costs
Charges financières	(69,462)	(61,254)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	171,435	(429,150)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	382,370	(213,413)	Net income (loss) and comprehensive income

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2023	2022	
	\$	\$	
Débiteurs	1,269,317	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 3% à 9%, échéant au plus tard en avril 2027	4,672,603	4,274,895	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 3% to 9%, with maturities up until April 2027
	5,941,920	5,619,633	
Tranche non courante	4,104,946	3,627,827	Non-current
Tranche courante	1,836,974	1,991,806	Current

7. AUTRES ACTIFS COURANTS

7. OTHER CURRENT ASSETS

	2023	2022	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	328,202	252,174	Prepaid expenses
	328,202	252,174	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(in Canadian dollars)

8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

8. MORTGAGES

	2023	2022	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	151,259,337	155,680,797	Mortgages
Tranche non courante	134,689,255	135,680,946	Non-current
Tranche courante	13,789,643	16,501,785	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	2,780,439	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	3.86%	3.69%	Weighted average interest rate
Échéance	2024 - 2033	2023 - 2033	Maturity

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

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

Année	\$	Year
2024	16,570,082	2024
2025	11,925,781	2025
2026	11,534,662	2026
2027	39,189,153	2027
2028	19,190,282	2028
Subséquemment	52,849,377	Thereafter
	151,259,337	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 251 731 231 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$251,731,231.

9. DETTE À LONG TERME

9. LONG-TERM DEBT

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

As at December 31, 2023, annual long-term debt repayments are as follows:

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2023	2022	
	\$	\$	
Passif	7,436,529	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

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2023	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.	362	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.	30,633	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.
	30,995	255,719	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	2023	2022	
Cours de la part (\$)	4.85	6.20	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	7.30 - 8.13	7.30 - 8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.345	0.345	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.88	3.60 - 3.87	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	25.44	22.07	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.42 - 1.92	0.67 - 2.92	Expected life (years)

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, un gain de 224 725\$ [2022: gain de 465 889\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the year ended December 31, 2023, a gain of \$224,725 [2022: gain of \$465,889] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

12. AUTRES PASSIFS

12. OTHER LIABILITIES

	2023	2022	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,257,323	1,240,199	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47,133	47,133	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	614,608	492,536	Unit-based compensation
	1,919,064	1,779,868	

Tranche non courante	661,741	539,669	Non-current
Tranche courante	1,257,323	1,240,199	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. FACILITÉS DE CRÉDIT

13. 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 31 décembre 2023, le solde des lignes de crédit se chiffre à 15 965 362\$ [2022: 15 725 362 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 25 663 641\$.

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 December 31, 2023, the lines of credit have a balance of \$15,965,362 [2022: \$15,725,362]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$25,663,641.

14. CRÉDITEURS

14. ACCOUNTS PAYABLE

	2023	2022	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	301,971	702,566	Trade payables
Autres créditeurs	1,599,383	1,239,771	Other payables
	1,901,354	1,942,337	

Les créditeurs au 31 décembre 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 December 31, 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS

15. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	Issued and fully paid
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2023	20,592,733		103,425,725		Balance January 1, 2023
Variation au cours de l'exercice 2023:					Changes during the year 2023:
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 31 décembre 2023	20,528,502		103,100,412		Balance December 31, 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. 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>
Partis 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

Régime incitatif à base de parts

Le Fonds offre des parts de performance dans le cadre d'un plan d'incitation à court et à long terme pour tous ceux qui sont 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. 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 l'exercice terminé le 31 décembre 2023, 100 675 parts de performance à court terme et à long terme, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,92\$ (2022: 67 204 parts de performance à court terme et 53 761 parts de performance à long terme). Par la suite, 43 896 unités ont été annulées. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 4,85\$.

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 year ended December 31, 2023, 100,675 short term and long term incentive performance units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.92 (2022: 67,204 short term units and 53,761 long term units). 43,896 units were subsequently cancelled. For the year ended December 31, 2023, the short term and long term incentive units were valued at a unit price of \$4.85.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à court terme

Short Term Incentive Plan

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	#	#	
Solde au début de l'exercice	67,204	-	Balance at the beginning of the year
Variations au cours de l'exercice 2023:			Changes during the year 2023:
Octroyées	100,675	67,204	Granted
Annulation	(53,976)	-	Cancelled
Règlement	(57,124)	-	Settled
Solde à la fin de l'exercice	<u>56,779</u>	<u>67,204</u>	Balance at the end of the year
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	<u>56,779</u>	<u>67,204</u>	Unvested

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, une dépense de rémunération à base de parts de 395 614\$ [2022 : 242 192\$] liées 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 75 633\$ [2022 : gain de 40 365\$] pour l'exercice terminé le 31 décembre 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 incluse dans les autres passifs dans l'état consolidé de la situation financière.

During the year ended December 31, 2023, unit-based compensation expense of \$395,614 [2022: \$242,192] 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 \$75,633 [2022: gain of \$40,365] for the year ended December 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 consolidated statement of financial position.

Régime incitatif à long terme

Long Term Incentive Plan

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	#	#	
Solde au début de l'exercice	53,761	-	Balance at the beginning of the year
Variations au cours de l'exercice 2023:			Changes during the year 2023:
Octroyées	100,675	53,761	Granted
Annulation	(51,607)	-	Cancelled
Règlement	(12,600)	-	Settled
Solde à la fin de l'exercice	<u>90,229</u>	<u>53,761</u>	Balance at the end of the year
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	<u>90,229</u>	<u>53,761</u>	Unvested

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, une dépense de rémunération à base de parts de 305 784\$ [2022 : 98 332\$] liées aux parts de performance à long terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the year ended December 31, 2023, unit-based compensation expense of \$305,784 [2022: \$98,332] 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à long terme (suite)

Un gain à la juste valeur de 76 894\$ [2022 : gain de 16 389\$] pour l'exercice terminé le 31 décembre 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 incluse 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 l'exercice terminé le 31 décembre 2023, 44 299 (2022: 30 999) parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 5,84\$. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 4,85\$.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023, un gain de 54 614\$ [2022: gain de 39 727\$] 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
Variations au cours de l'exercice 2022:		
Exercées	-	-
Solde au 31 décembre 2022	10,000	3.80
Variations au cours de l'exercice 2023:		
Exercées	(10,000)	3.80
Solde au 31 décembre 2023	-	-
Solde des options acquises	-	-

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value gain of \$76,894 [2022: gain of \$16,389] for the year ended December 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 consolidated statement of financial position.

Deferred Units

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

During the year ended December 31, 2023, 44,299 (2023: 30,999) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$5.84. For the year ended December 31, 2023, the deferred units were valued at a unit price of \$4.85.

During the year ended December 31, 2023, a gain of \$54,614 [2022: gain of \$39,727] 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 year 2023:

Exercised
Balance December 31, 2023
Balance of vested options

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat de parts (suite)

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

Unit options (continued)

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

	2023	2022	
Cours de la part (\$)	-	6.20	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	-	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	-	0.35	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	-	3.60	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	-	22.07	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	-	3.29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	-	1.91	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 [2022: gain de 12 276 \$].

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 [2022: gain of \$12,276].

16. CHARGES ADMINISTRATIVES

16. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023	2022	
	\$	\$	
Salaires et autres avantages	522,039	521,101	Salaries and other benefits
Autres dépenses	498,699	370,105	Other expenses
	1,020,738	891,206	

17. CHARGES FINANCIÈRES

17. FINANCIAL EXPENSES

	2023	2022	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	5,692,206	5,266,374	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	1,194,782	549,425	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	753,215	767,124	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débetures convertibles	(224,725)	(465,889)	convertible debentures
bons de souscription	-	(73,180)	warrants
Autres frais financiers	15,084	9,787	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(393,023)	(320,303)	Interest income
	7,037,539	5,733,338	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

18. IMPÔTS DIFFÉRÉS

18. DEFERRED INCOME 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 Exercice / Year 2023	31 décembre / December 31 2023	
Actifs d'impôt différé	\$ 18,300	\$ 6,700	\$ 25,000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	292,529	12,795	305,324	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		6,095		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

19. FLUX DE TRÉSORERIE

19. CASH FLOWS

	2023	2022	
	\$	\$	
<i>Variation du fonds de roulement hors caisse</i>			Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	(76,028)	(95,798)	Other current assets
Autres actifs financiers	75,421	(459,708)	Other financial assets
Créditeurs	268,932	549,498	Accounts payable
Autres passifs	17,124	268,739	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(67,300)	(49,500)	Change in accrued interest
	218,149	213,231	
<i>Informations supplémentaires</i>			Supplementary information
Charge d'intérêts	6,886,988	5,815,799	Interest expense
Variation des intérêts courus	(67,300)	(49,500)	Change in accrued interest
Intérêts payés	6,819,688	5,766,299	Interest paid

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

19. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

19. 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 :

	2023	2022	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de l'exercice	155,680,797	133,330,859	Balance at the beginning of the year
Nouveaux emprunts	2,354,216	27,922,174	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	(2,173,603)	(1,197,858)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(4,602,073)	(4,374,378)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de l'exercice	151,259,337	155,680,797	Balance at the end of the year
Dettes à long terme			Long-term debt
Solde au début de l'exercice	60,000	75,000	Balance beginning of the year
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de l'exercice	45,000	60,000	Balance at the end of the year
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de l'exercice	8,635,474	8,416,510	Balance at the beginning of the year
Intérêts sur débetures convertibles	753,215	767,124	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 l'exercice	7,436,529	8,635,474	Balance at the end of the year

20. INSTRUMENTS FINANCIERS

20. 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

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

20. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

	Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur	Hiérarchie	
		Carrying value				
	niveau	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		level	
	classification	Fair value through profit and loss	Amortized cost		classification	
31 décembre 2023						
Actifs financiers						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	987,723	987,723	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,941,920	5,941,920	(2)	Other financial assets
		-	6,929,643	6,929,643		
Passifs financiers						
Créditeurs	(2)	-	1,901,354	1,901,354	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	15,965,362	15,965,362	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	151,259,337	133,901,226	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	45,000	45,641	(2)	Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	7,436,529	7,089,157	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	30,995	-	30,995	(2)	Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	614,608	-	614,608	(2)	Unit-based compensation
		645,603	176,607,582	159,548,343		
31 décembre 2022						
Actifs financiers						
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						
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
Dette 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

20. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Juste valeur des instruments financiers

La sensibilité des instruments financiers au cours et à la volatilité de la part est montrée dans le tableau suivant :

Fair value of financial instruments

The sensitivity of the financial instruments to the unit price and volatility is shown in the following table :

Sensibilité au cours de la part

	Cours de la part (\$)	Valeur (\$)
	Unit price (\$)	Value (\$)
Débetures convertibles	5.25	58,987
	4.85	30,995
	4.45	14,578

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%)	Valeur (\$)
	Volatility (%)	Value (\$)
Débetures convertibles	30.44	69,101
	25.44	30,995
	20.44	8,900

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU CAPITAL

21. 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 :

	2023	2022	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	151,259,337	155,680,797	Mortgages
Dettes à long terme	45,000	60,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	7,436,529	8,635,474	Convertible debentures
Facilités de crédit	15,965,362	15,725,362	Credit facilities
Parts de fiducie	103,100,412	103,425,725	Trust units
	277,806,640	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 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 31 décembre 2023, les débiteurs se chiffrent à 1 269 317\$ (2022: 1 344 738\$) et les prêts en cours à 4 672 603\$ (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 December 31, 2023, accounts receivable amount to \$1,269,317 (2022: \$1,344,738) and loans receivable to \$4,672,603 (2022: \$4,274,895).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

22. 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 Loblaw's, 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 1 762 809\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

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, Loblaw's, 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 \$1,762,809 on the financial expenses for the year.

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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

22. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité (suite)

Le Fonds a des liquidités disponibles qui lui permettent de contrôler ses risques de liquidité courants principalement associés aux créiteurs 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 :

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 :

31 décembre 2023 / December 31, 2023	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2024	2025	2026	2027	2028	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créiteurs /								
Accounts payable	1,901,354	1,901,354	1,901,354	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	15,965,362	15,965,362	15,965,362	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	151,259,337	173,355,251	17,927,031	17,079,473	16,400,504	47,301,561	21,731,879	52,914,803
Dette à long terme								
Long-term debt	45,000	45,000	15,000	15,000	15,000	-	-	-
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	7,436,529	8,610,420	2,165,598	6,444,822	-	-	-	-
	176,607,582	199,877,387	37,974,345	23,539,295	16,415,504	47,301,561	21,731,879	52,914,803

31 décembre 2022 / December 31, 2022	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2023	2024	2025	2026	2027	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créiteurs /								
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.

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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

22. 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.

23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

23. 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 10 334\$ (2022: 10 253\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 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 \$10,334 (2022: \$10,253) for which no amount is receivable as at December 31, 2023 (2022: \$0).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2023, les prêts en cours consentis à un ancien dirigeant ont été remboursés et annulés en échange de 20 371 parts différées émis à l'ancien dirigeant sous le régime de parts différées (2022: 110 000\$). Il n'y a aucun revenu d'intérêts sur ces prêts (2022: 2 441\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2023 (2022: 0\$).

During the year ended December 31, 2023, loans receivable due from a former officer of the Trust was repaid and cancelled in exchange for 20,371 deferred units issued to the officer under the equity incentive plan (2022: \$110,000). There is no interest revenue on these loans (2022: \$2,441) and for which no amount is receivable as at December 31, 2023 (2022: \$0).

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 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 year ended December 31, 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 CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

23. 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:

	2023	2022	
	\$	\$	
Salaires et avantages	374,023	441,300	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	662,022	711,374	Unit-based compensation
	1,036,045	1,152,674	

24. PRODUITS

24. 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 :

	2023	2022	
	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Commerces de détail	61	60	Retail
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	22	23	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 :

	2023	2022	
	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Loyers fixes	26,172,925	24,363,238	Fixed rents
Loyers variables	377,602	365,786	Variable rents
	26,550,527	24,729,024	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2023 ET 2022

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

24. PRODUITS (SUITE)

24. REVENUE (CONTINUED)

Au 31 décembre 2023, les revenus de location annuels provenant de loyers fixes sont les suivants:

As at December 31, 2023, annual rental income from fixed rents are as follows:

<p>Au cours de la prochaine année</p> <p>Après l'an un mais d'ici cinq ans</p> <p>Subséquentement</p>	<p>22,175,743</p> <p>66,768,010</p> <p>42,688,713</p> <hr/> <p>131,632,466</p>	<p>Within one year</p> <p>After one year but no more than five years</p> <p>Thereafter</p>
---	--	--

25. ENGAGEMENTS

25. COMMITMENTS

En date du 31 décembre 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 December 31, 2023.