
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN 2024 ET 2023**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM
FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED JUNE 30, 2024 AND 2023**

PAGE

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS:

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM:

Situation financière	1	Financial Position
Résultats et résultats étendus	2	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash Flows
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5-32	Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

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

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 juin / 31 décembre /

June 30,

December 31

2024

2023

(in Canadian dollars)

ACTIF	\$	\$	ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 3)	258,260,480	277,842,384	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	17,455,444	18,190,023	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	4,460,846	4,104,946	Other financial assets (note 5)
Actifs d'impôt différé (note 17)	25,000	25,000	Deferred tax assets (note 17)
	280,201,770	300,162,353	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,189,202	987,723	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	355,095	328,202	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	1,103,950	1,836,974	Current portion of financial assets (note 5)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 3)	10,900,842	5,035,094	Investment properties held for sale (note 3)
	293,750,859	308,350,346	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 7)	128,394,304	134,689,255	Mortgages (note 7)
Dette à long terme (note 8)	-	30,000	Long-term debt (note 8)
Débiteures convertibles (note 9)	5,789,159	5,684,730	Convertible debentures (note 9)
Instruments financiers dérivés (note 10)	6,241	30,995	Derivative financial instruments (note 10)
Autres passifs (note 11)	828,905	661,741	Other liabilities (note 11)
Passifs d'impôt différé (note 17)	305,324	305,324	Deferred tax liabilities (note 17)
	135,323,933	141,402,045	
Passifs à court terme			Current liabilities
Facilités de crédit (note 12)	17,725,000	15,965,362	Credit facilities (note 12)
Créditeurs (note 13)	1,393,150	1,901,354	Accounts payable (note 13)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires, dette à long terme et débiteures convertibles (notes 7, 8 et 9)	15,878,598	15,556,442	Current portion of mortgages, long-term debt and convertible debentures (notes 7, 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 11)	1,310,595	1,257,323	Current portion of other liabilities (note 11)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 7)	3,673,379	2,780,439	Mortgages on investment properties held for sale (note 7)
TOTAL DU PASSIF	175,304,655	178,862,965	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	118,446,204	129,487,381	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	293,750,859	308,350,346	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

Approuvé par le Conseil des fiduciaires : Approved by the Board of Trustees :

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

MICHEL TRUDEAU

(s) Kevin Henley, fiduciaire / trustee

KEVIN HENLEY

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

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES RÉSULTATS ET RÉSULTATS ÉTENDUS POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2024	2023	2024	2023	
	\$	\$	\$	\$	
PRODUITS					REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 23)	6,593,938	6,486,300	13,133,535	12,902,683	Rental income from investment properties (note 23)
Coûts d'exploitation	(1,798,446)	(1,620,882)	(3,519,856)	(3,181,321)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	4,795,492	4,865,418	9,613,679	9,721,362	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	(501,516)	387,299	(288,579)	1,397,691	Share of net income from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(11,029,390)	2,859,847	(12,458,999)	3,981,665	Change in fair value of investment properties
	(6,735,414)	8,112,564	(3,133,899)	15,100,718	
CHARGES					EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 14)	157,788	112,567	402,965	330,048	Unit-based compensation (note 14)
Charges administratives (note 15)	264,943	256,101	535,640	528,823	Administrative expenses (note 15)
Charges financières (note 16)	1,758,431	1,732,975	3,582,966	3,400,966	Financial expenses (note 16)
	2,181,162	2,101,643	4,521,571	4,259,837	
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	(8,916,576)	6,010,921	(7,655,470)	10,840,881	Net income (loss) and comprehensive income

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

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

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

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

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

30 JUIN 2024

JUNE 30, 2024

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 14)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2024	\$ 26,315,569	\$ 103,100,412	\$ 71,400	\$ 129,487,381	January 1, 2024
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	(7,655,470)	-	-	(7,655,470)	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	158,558	-	158,558	Issuance of units
Distributions aux porteurs de parts	(3,544,265)	-	-	(3,544,265)	Distributions to unitholders
30 juin 2024	15,115,834	103,258,970	71,400	118,446,204	June 30, 2024

30 JUIN 2023

JUNE 30, 2023

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 14)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2023	\$ 15,190,642	\$ 103,425,725	\$ 71,400	\$ 118,687,767	January 1, 2023
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	10,840,881	-	-	10,840,881	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	199,411	-	199,411	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(22,574)	-	(22,574)	Issue costs
Rachats de parts	(3,939)	(373,488)	-	(377,427)	Repurchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(3,553,753)	-	-	(3,553,753)	Distributions to unitholders
30 juin 2023	22,473,831	103,229,074	71,400	125,774,305	June 30, 2023

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

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

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

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2024	2023	2024	2023	
		\$	\$		
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	(8,916,576)	6,010,921	(7,655,470)	10,840,881	Net income
Ajustements :					Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	501,516	(387,299)	288,579	(1,397,691)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11,029,390	(2,859,847)	12,458,999	(3,981,665)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(40,677)	(69,071)	(58,443)	(143,446)	Straight-line rent adjustment
Charge d'intérêts (note 18)	1,739,387	1,694,982	3,486,730	3,387,227	Interest expenses (note 18)
Intérêts payés (note 18)	(1,741,387)	(1,700,982)	(3,462,030)	(3,387,127)	Interest paid (note 18)
Rémunération à base de parts	80,545	112,567	325,722	181,655	Unit-based compensation
Charges financières	124,015	164,757	59,876	(51,369)	Financial expenses
	2,776,213	2,966,028	5,443,963	5,448,465	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 18)	(454,252)	(523,384)	(488,200)	487,611	Change in non-cash working capital (note 18)
	2,321,961	2,442,644	4,955,763	5,936,076	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(305,082)	(144,297)	(360,539)	(741,662)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(80,000)	(177,250)	(80,000)	(177,250)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	515,500	160,500	526,000	633,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	-	(145,250)	(100,000)	(145,250)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	105,000	129,603	555,000	665,087	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'immeubles de placement	1,579,938	1,292,900	1,579,938	1,292,900	Proceeds from disposition of investment properties
	1,815,356	1,116,206	2,120,399	1,527,325	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	1,610,000	995,000	1,759,638	660,000	Net change in credit facilities
Remboursements d'emprunts	(1,058,726)	(686,834)	(1,058,726)	(686,834)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(1,164,286)	(1,163,742)	(2,284,330)	(2,320,486)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement des débetures convertibles	(1,732,000)	-	(1,732,000)	-	Repayment of convertible debentures
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	-	(22,572)	-	15,428	Issuance of units, net of issue costs
Rachats de parts	-	(377,427)	-	(377,427)	Repurchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(1,773,636)	(1,776,722)	(3,544,265)	(3,553,753)	Distributions to unitholders
	(4,133,648)	(3,047,297)	(6,874,683)	(6,278,072)	
Augmentation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3,669	511,553	201,479	1,185,329	Increase in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1,185,533	879,210	987,723	205,434	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1,189,202	1,390,763	1,189,202	1,390,763	Cash and cash equivalents end of the period

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023

(in Canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 20 août 2024.

2. BASE DE PRÉPARATION

Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés du Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales ont été établis en conformité avec l'IAS 34 *Information financière intermédiaire* suivant les méthodes comptables significatives conformes aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels audités du FPI et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023.

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

Canadian Net Real Estate Investment Trust (the "Trust" or the "REIT") is an unincorporated open-ended real estate investment trust formed on March 11, 2011 under the Civil code of Quebec, pursuant to a trust agreement and is domiciled in Canada.

The REIT, through its subsidiaries, joint ventures and co-ownerships, is a lessor of commercial real estate properties. The Trust is listed on the TSX Venture Exchange ("TSX.V") under the symbol "NET.UN", and its head office is located at 106 Gun Avenue, Pointe-Claire, Quebec, H9R 3X3.

The Trust operates in one segment, commercial real estate located in Canada. Accordingly the Trust has a single reportable segment.

These condensed consolidated interim financial statements were approved on August 20, 2024 by the Board of Trustees.

2. BASIS OF PREPARATION

Statement of compliance

The condensed consolidated interim financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries have been prepared in accordance with IAS 34, *Interim financial reporting* using material accounting policies consistent with International Financial Reporting Standards ("IFRS") issued by the International Accounting Standards Board ("IASB").

These condensed consolidated interim financial statements should be read in conjunction with the REIT's annual audited consolidated financial statements and notes thereto prepared for the year ended December 31, 2023.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Mode de présentation

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

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

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

Utilisation d'estimations et de jugements

Dans la préparation des états financiers intermédiaires consolidés résumés du Fonds, la direction doit faire des estimations, exercer des jugements et formuler des hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs, de passifs, de produits et de charges comptabilisés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Basis of presentation

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

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

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

Use of estimates and judgments

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

3. INVESTMENT PROPERTIES

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de la période	277,842,384	275,425,158	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	-	272,487	Acquisitions
Dépenses d'investissement	264,338	988,964	Capital expenditures
Dispositions	-	(2,941,368)	Dispositions
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(7,998,281)	-	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(11,906,404)	3,859,147	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	58,443	237,996	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de la période	258,260,480	277,842,384	Balance at the end of the period
Immeubles de placement détenus en vue de la vente			Investment properties held for sale
Solde au début de la période	5,035,094	5,868,069	Balance at the beginning of the period
Montant transféré des immeubles de placement	7,998,281	-	Amount transferred from investment properties
Variation de la juste valeur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(552,595)	459,925	Change in fair value of investment properties held for sale
Dispositions	(1,579,938)	(1,292,900)	Dispositions
Solde à la fin de la période	10,900,842	5,035,094	Balance at the end of the period
TOTAL	269,161,322	282,877,478	TOTAL

Les dispositions se détaillent comme suit:

Dispositions are detailed as follows:

Dispositions 2024

2024 Dispositions

Date de disposition Disposition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
24 mai 2024 / May 24, 2024	St-Eustache, Qc	100	1,579,938
			1,579,938

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

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 de disposition Disposition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, nets des frais de transaction Investment properties, net of 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

Le tableau suivant présente des renseignements sur le taux de capitalisation moyen utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement.

The following table provides details of the average capitalization rate used in the calculation of the fair value of investment properties.

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
30 juin 2024 / June 30, 2024			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,014,610	6.67%	5.00% - 7.50%
31 décembre 2023 / December 31, 2023			
Portefeuille global / Overall portfolio	18,011,806	6.40%	4.75% - 7.50%

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 30 juin 2024 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at June 30, 2024 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)%	23,860,728
(0.25)%	12,278,838
0.50%	(17,505,484)
0.25%	(8,311,434)

4. PARTENARIATS

4. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	30 juin / June 30	31 décembre / December 31			
	Participation	2024	2023	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	771,282	793,031	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	456,664	445,605	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	992,429	1,077,592	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	914,533	980,056	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,145,086	1,257,017	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,926,889	2,095,207	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	530,606	563,231	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,133,320	2,262,946	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,916,478	3,182,233	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	571,136	621,213	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,135,754	1,352,494	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	620,902	610,861	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	1,056,477	774,231	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	2,283,888	2,174,306	40	FBO Simple LP
		17,455,444	18,190,023		

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	30 juin /	31 décembre /	Financial position
	June 30	December 31	
	2024	2023	
	\$	\$	
Immeubles productifs	45,587,872	45,765,604	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,126,680	2,499,792	Properties under development
Actifs courants	2,100,885	1,837,519	Current assets
Total des actifs	49,815,437	50,102,915	Total assets
Emprunts hypothécaires	29,886,991	30,094,825	Mortgages
Passifs courants	2,473,002	1,818,067	Current liabilities
Total des passifs	32,359,993	31,912,892	Total liabilities
Actif net	17,455,444	18,190,023	Net assets

Résultat net	Trois mois terminés le 30 juin		Six mois terminés le 30 juin		Net income
	2024	2023	2024	2023	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	1,086,586	1,021,445	2,150,665	2,037,404	Rental income
Coûts d'exploitation	(263,102)	(205,313)	(530,168)	(434,095)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(913,157)	(72,969)	(1,110,687)	482,205	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(8,975)	(15,019)	(11,330)	(26,068)	Administrative expenses
Charges financières	(402,868)	(340,845)	(787,059)	(661,755)	Financial expenses
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	(501,516)	387,299	(288,579)	1,397,691	Net income (loss) and comprehensive income

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Emplacement	Participation	Juste valeur des immeubles de placement		Ownership	Location
		Fair Value of Investment Properties			
		30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023		
Trois-Rivières, QC	65	\$ 1,031,329	\$ 1,069,526	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,892,672	2,999,808	50	Louiseville, QC
		3,924,001	4,069,334		

Les actifs, passifs, produits et charges du Fonds dans ces copropriétés sont détaillés dans les tableaux suivants :

The assets, liabilities, revenues and expenses of the Trust in these joint operations are detailed in the following tables :

Situation financière	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	3,924,001	4,069,334	Investment properties
Actifs courants	150,259	108,270	Current assets
Total des actifs	4,074,260	4,177,604	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,330,000	1,364,999	Mortgages
Passifs courants	70,968	45,312	Current liabilities
Total des passifs	1,400,968	1,410,311	Total liabilities

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

Résultat net	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		Net income
	2024	2023	2024	2023	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	83,178	84,672	171,091	169,966	Rental income
Coûts d'exploitation	(9,476)	(8,346)	(18,136)	(16,692)	Operating costs
Charges financières	(16,724)	(17,738)	(34,319)	(33,056)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(145,333)	115,852	(145,333)	146,415	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu	(88,355)	174,440	(26,697)	266,633	Net income (loss) and comprehensive income

5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Débiteurs	1,347,193	1,269,317	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	4,217,603	4,672,603	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
	5,564,796	5,941,920	
Tranche non courante	4,460,846	4,104,946	Non-current
Tranche courante	1,103,950	1,836,974	Current

6. AUTRES ACTIFS COURANTS

6. OTHER CURRENT ASSETS

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	355,095	328,202	Prepaid expenses
	355,095	328,202	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2024 ET 2023

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2024 AND 2023

(in Canadian dollars)

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

7. MORTGAGES

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	147,916,281	151,259,337	Mortgages
Tranche non courante	128,394,304	134,689,255	Non-current
Tranche courante	15,848,598	13,789,643	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3,673,379	2,780,439	Mortgages on investment properties held for sale
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 7.95%	2.31% - 8.20%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.88%	3.86%	Weighted average interest rate
Échéance	2024 - 2033	2024 - 2033	Maturity

Au 30 juin 2024, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

Année	\$	Year
2024	10,426,328	2024
2025	11,997,464	2025
2026	11,610,729	2026
2027	39,269,872	2027
2028	19,275,937	2028
Subséquemment	55,335,951	Thereafter
	147,916,281	

As at June 30, 2024, annual mortgage loan repayments are as follows :

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 239 940 813 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$239,940,813.

8. DETTE À LONG TERME

8. LONG-TERM DEBT

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	30,000	45,000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	-	30,000	Non-current
Tranche courante	30,000	15,000	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

9. DÉBENTURES CONVERTIBLES

9. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
Passif	\$ 5,789,159	\$ 7,436,529	Liability
Tranche non courante	5,789,159	5,684,730	Non-current
Tranche courante	-	1,751,799	Current

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
Novembre 2020 / November 2020	6.00	10.00	6 000 000	8.13	Novembre 2025 / November 2025

10. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

10. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
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	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.	6,241	30,633	The convertible debentures issued in November 2020 were segregated at \$5,075,000 for its liability component and \$925,000 for its derivative financial instrument.
	<u>6,241</u>	<u>30,995</u>	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

10. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

10. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

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

Change in fair value of derivative financial instruments

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

	30 juin / June 30 2024	30 juin / June 30 2023	
Cours de la part (\$)	4.89	5.00	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	8.13	7.30 - 8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (%)	0.345	0.345	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.99	4.21 - 4.58	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	21.58	27.17	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1.42	0.17-2.42	Expected life (years)

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2024, un gain de 18 253\$ [T2 2023: gain de 31 206\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the quarter ended June 30, 2024, a gain of \$18,253 [Q2 2023: gain of \$31,206] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

11. AUTRES PASSIFS

11. OTHER LIABILITIES

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,310,595	1,257,323	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47,133	47,133	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	781,772	614,608	Unit-based compensation
	2,139,500	1,919,064	

Tranche non courante	828,905	661,741	Non-current
Tranche courante	1,310,595	1,257,323	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

12. FACILITÉS DE CRÉDIT

12. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit autorisées auprès d'institutions financières d'un montant de 20 560 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00% ou au taux des acceptations bancaires plus 1,85%. Au 30 juin 2024, le solde des lignes de crédit se chiffre à 17 725 000\$ [2023: 15 965 362 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 23 890 836\$.

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 June 30, 2024, the lines of credit have a balance of \$17,725,000 [2023: \$15,965,362]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$23,890,836.

13. CRÉDITEURS

13. ACCOUNTS PAYABLE

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	108,796	301,971	Trade payables
Autres créditeurs	1,284,354	1,599,383	Other payables
	1,393,150	1,901,354	

Les créditeurs au 30 juin 2024 comprennent un montant de 23 136\$ (2023: 149 337\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses d'investissement.

The accounts payable as at June 30, 2024, include an amount of \$23,136 (2023: \$149,337) related to acquisitions of investment properties and capital expenditures.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS

14. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	Issued and fully paid
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2024	20,528,502		103,100,412		Balance January 1, 2024
Variation au cours de la période 2024:					Changes during the period 2024:
20 mars 2024	32,558	4.87	158,558	Rém / Comp	March 20, 2024
Solde au 30 juin 2024	20,561,060		103,258,970		Balance June 30, 2024

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS

14. TRUST UNITS

<i>Émises et payées</i>	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	<i>Issued and fully paid</i>
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 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

Régime incitatif à base de parts

Le Fonds offre des parts de performance dans le cadre d'un régime incitatif 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 INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS (suite)

14. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à base de parts (suite)

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

Le nombre de parts de rémunération attribué sera égal au montant de la rémunération devant être versé en parts de rémunération, divisé par le cours de clôture des parts sur le TSX-V à la date d'octroi.

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

La période de performance des parts de performance à long terme est d'un an et l'attribution des parts de performance ajustée est acquise comme suit : 25 % à la première date d'approbation des états financiers, 25 % à la deuxième date d'approbation des états financiers et 50 % à la troisième date d'approbation des états financiers, dans chaque cas après la détermination de l'attribution de parts de performance ajustée.

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

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2024, 84 504 parts de performance à court terme et à long terme, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 4,80\$ (T2 2023: 100 675 parts de performance à court terme et 87 792 parts à long terme). Pour la période terminée le 30 juin 2024, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 4,89\$.

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 six month period ended June 30, 2024, 84,504 short term and long term incentive performance units were granted to executive officers at an average unit price of \$4.80 (Q2 2023: 100 675 short term units and 87 792 long term units). For the period ended June 30, 2024, the short term and long term incentive units were valued at a unit price of \$4.89.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS (suite)

14. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à court terme

Short Term Incentive Plan

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	#	#	
Solde au début de la période	56,779	67,204	Balance at the beginning of the period
Variations au cours de la période :			Changes during the period :
Octroyées	84,504	100,675	Granted
Annulation	(8,403)	(53,976)	Cancelled
Règlement	(48,376)	(57,124)	Settled
Solde à la fin de la période	84,504	56,779	Balance at the end of the period
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	84,504	56,779	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2024, une dépense de rémunération à base de parts de 88 451\$ [T2 2023 : 69 492\$] liée aux parts de performance à court terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Une perte à la juste valeur de 1 156\$ [T2 2023 : gain de 11 694\$] pour le trimestre terminé le 30 juin 2024 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 quarter ended June 30, 2024, unit-based compensation expense of \$88,451 [Q2 2023: \$69,492] related to the short term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation. A fair value loss of \$1,156 [Q2 2023: gain of \$11,694] for the quarter ended June 30, 2024 has been recognized to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position.

Régime incitatif à long terme

Long Term Incentive Plan

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31 2023	
	#	#	
Solde au début de la période	90,229	53,761	Balance at the beginning of the period
Variations au cours de la période :			Changes during the period :
Octroyées	84,504	100,675	Granted
Annulation	(4,618)	(51,607)	Cancelled
Règlement	(24,190)	(12,600)	Settled
Solde à la fin de la période	145,925	90,229	Balance at the end of the period
Acquis	-	-	Vested
Non acquis	145,925	90,229	Unvested

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2024, une dépense de rémunération à base de parts de 81 438\$ [T2 2023 : 133 724\$] liée aux parts de performance à long terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the quarter ended June 30, 2024, unit-based compensation expense of \$81,438 [Q2 2023: \$133,724] related to the long term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

14. PARTS DU FONDS (suite)

14. TRUST UNITS (continued)

Régime incitatif à long terme (suite)

Un gain à la juste valeur de 10 320\$ [T2 2023 : gain de 71 254\$] pour le trimestre terminé le 30 juin 2024 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 la période de six mois terminée le 30 juin 2024, 45 433 (T2 2023: 42 806) parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 4,87\$. Pour la période terminée le 30 juin 2024, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire de 4,89\$.

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2024, un gain de 2 937\$ [T2 2023: gain de 7 700\$] lié au régime de parts différées a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

Long Term Incentive Plan (continued)

A fair value gain of \$10 320 [Q2 2023: gain of \$71 254] for the quarter ended June 30, 2024 has been recognized to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the consolidated statement of financial position.

Deferred Units

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

For the six month period ended June 30, 2024, 45,433 (Q2 2023: 42,806) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$4.87. For the period ended June 30, 2024, the deferred units were valued at a unit price of \$4.89.

During the quarter ended June 30, 2024, a gain of \$2,937 [Q2 2023: gain of \$7,700] related to the deferred trust units was recorded to the income statement of the Trust under the category of unit-based compensation.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2024 ET 2023

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2024 AND 2023

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. CHARGES ADMINISTRATIVES

15. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 juin		Six mois terminés le 30 juin		
	Three months ended June 30		Six months ended June 30		
	2024	2023	2024	2023	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	129,030	132,461	274,668	286,203	Salaries and other benefits
Autres dépenses	135,913	123,640	260,972	242,620	Other expenses
	264,943	256,101	535,640	528,823	

16. CHARGES FINANCIÈRES

16. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 juin		Six mois terminés le 30 juin		
	Three months ended June 30		Six months ended June 30		
	2024	2023	2024	2023	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,442,785	1,418,668	2,904,788	2,842,293	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	296,602	276,314	581,942	544,934	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	164,496	195,963	338,817	391,591	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	(18,253)	(31,206)	(24,754)	(168,880)	Change in fair value of convertible debentures
Autres frais financiers	1,579	4,637	3,600	7,841	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(128,778)	(131,401)	(221,427)	(216,813)	Interest income
	1,758,431	1,732,975	3,582,966	3,400,966	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2024 ET 2023

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2024 AND 2023

(in Canadian dollars)

17. IMPÔTS DIFFÉRÉS

Impôts différés

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

	1 ^{er} janvier / January 1 2024	Variation / Change Période / period 2024	30 juin / June 30 2024	
Actifs d'impôt différé	\$ 25,000	-	\$ 25,000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	305,324	-	305,324	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

	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

18. FLUX DE TRÉSORERIE

Variation du fonds de roulement hors caisse

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2024	2023	2024	2023	
	\$	\$	\$	\$	
Autres actifs courants	(189,149)	(183,971)	(56,893)	(66,978)	Change in non-cash working capital: Other current assets
Autres actifs financiers	(110,122)	(122,949)	(77,876)	333,460	Other financial assets
Créditeurs	(78,224)	146,480	(382,003)	63,285	Accounts payable
Autres passifs	(78,757)	(368,944)	53,272	157,944	Other liabilities
Variation des intérêts courus	2,000	6,000	(24,700)	(100)	Change in accrued interest
	(454,252)	(523,384)	(488,200)	487,611	

Informations supplémentaires

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30		
	2024	2023	2024	2023	
Charge d'intérêts	1,739,387	1,694,982	3,486,730	3,387,227	Supplementary information Interest expense
Variation des intérêts courus	2,000	6,000	(24,700)	(100)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,741,387	1,700,982	3,462,030	3,387,127	Interest paid

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

18. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

18. CASH FLOWS (continued)

Le tableau suivant montre l'évolution des passifs financiers découlant des activités de financement :

The following table provides the changes in financial liabilities arising from financing activities :

	30 juin / June 30 2024	30 juin / June 30 2023	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	151,259,337	155,680,797	Balance at the beginning of the period
Remboursement d'emprunts	(1,058,726)	(686,834)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(2,284,330)	(2,320,486)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	147,916,281	152,673,477	Balance at the end of the period
Dettes à long terme			Long-term debt
Solde au début de la période	45,000	60,000	Balance at the beginning of the period
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	30,000	45,000	Balance at the end of the period
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de la période	7,436,529	8,635,474	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débetures convertibles	338,817	391,591	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(254,187)	(274,080)	Interest paid
Remboursement des débetures convertibles	(1,732,000)	-	Repayment of convertible debentures
Solde à la fin de la période	5,789,159	8,752,985	Balance at the end of the period

19. INSTRUMENTS FINANCIERS

19. FINANCIAL INSTRUMENTS

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, autres actifs financiers, créditeurs et des facilités de crédit correspond approximativement à la valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme ou du fait qu'ils portent intérêt aux taux actuels du marché.

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme et des débetures convertibles a été estimée à partir des taux actuels du marché pour des instruments financiers ayant des durées et des échéances similaires.

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

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

19. 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 :

19. 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				
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		l	
	v	Fair value through profit and loss	Amortized cost		e	
	a				v	
	u				e	
30 juin 2024		\$	\$	\$		June 30, 2024
Actifs financiers						Financial assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	1,189,202	1,189,202	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,564,796	5,564,796	(2)	Other financial assets
		-	6,753,998	6,753,998		
Passifs financiers						Financial liabilities
Créditeurs	(2)	-	1,393,150	1,393,150	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	17,725,000	17,725,000	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	147,916,281	126,634,744	(2)	Mortgages
Dettes à long terme	(2)	-	30,000	30,000	(2)	Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	5,789,159	5,515,421	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	6,241	-	6,241	(2)	Derivative financial instruments
Rémunération à base de parts	(2)	781,772	-	781,772	(2)	Unit-based compensation
		788,013	172,853,590	152,086,328		
31 décembre 2023						December 31, 2023
Actifs financiers						Financial assets
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						Financial liabilities
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
Dettes 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		

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

19. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

19. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Juste valeur des instruments financiers

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

Fair value of financial instruments

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

Sensibilité au cours de la part

	Cours de la part (\$)	Valeur (\$)
	Unit price (\$)	Value (\$)
Débetures convertibles	5.29	15,904
	4.89	6,241
	4.49	2,018

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%)	Valeur (\$)
	Volatility (%)	Value (\$)
Débetures convertibles	26.58	22,199
	21.58	6,241
	16.58	656

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

20. GESTION DU CAPITAL

20. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

The Trust's capital components are as follows :

	30 juin / June 30 2024	31 décembre / December 31, 2023	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	147,916,281	151,259,337	Mortgages
Dettes à long terme	30,000	45,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	5,789,159	7,436,529	Convertible debentures
Facilités de crédit	17,725,000	15,965,362	Credit facilities
Parts de fiducie	103,258,970	103,100,412	Trust units
	274,719,410	277,806,640	

21. GESTION DU RISQUE

21. RISK MANAGEMENT

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Management of risks arising from financial instruments

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 juin 2024, les débiteurs se chiffrent à 1 347 193\$ (2023: 1 269 317\$) et les prêts en cours à 4 217 603\$ (2023: 4 672 603\$).

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 June 30, 2024, accounts receivable amount to \$1,347,193 (2023: \$1,269,317) and loans receivable to \$4,217,603 (2023: \$4,672,603).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

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

Les prêts en cours de partenaires de coentreprises sont garantis par les participations dans ces coentreprises.

Le Fonds diminue son risque de crédit en louant à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les cinq principaux locataires sont Loblaws, Walmart, Metro, Sobeys et Suncor qui représentent respectivement 18%, 14%, 12%, 11% et 6% des revenus de location. Le Fonds n'a pas un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme, ses débetures convertibles et ses facilités de crédit. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque de juste valeur et ceux à taux variable à un risque de flux de trésorerie.

Tous les instruments financiers du Fonds, à l'exception de certains prêts en cours, certains emprunts hypothécaires et des facilités de crédit, sont assujettis à des taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché.

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 435 334\$ sur le montant des charges financières de la période.

Risque de liquidité

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

Credit risk (continued)

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Walmart, Metro, Sobeys, and Suncor make up 18%, 14%, 12%, 11% and 6% of rental income respectively. Apart from the top five tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics.

Interest rate risk

The interest rate risk, for which the Trust has an exposure, concerns its mortgages, long-term debt, convertible debentures and credit facilities. Financial instruments with fixed rate of interest expose the Trust to a fair value risk whereas the instruments with a floating rate of interest to a cash flow risk.

All of the Trust's financial instruments, except certain loans receivable, certain mortgages and the credit facilities, currently benefit from fixed interest rates for the remainder of their term. This reduces the risk of fluctuations in market rates.

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$435,334 on the financial expenses for the period.

Liquidity risk

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 JUIN 2024 ET 2023

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS JUNE 30, 2024 AND 2023

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. 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 crédateurs et à la portion à court terme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme ainsi qu'à ses facilités de crédit.

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

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 :

30 juin 2024 / June 30, 2024	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2024	2025	2026	2027	2028	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,393,150	1,393,150	1,393,150	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	17,725,000	17,725,000	17,725,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	147,916,281	170,816,001	13,165,189	17,026,177	16,640,974	43,295,787	21,967,363	58,720,511
Dette à long terme								
Long-term debt	30,000	30,000	30,000	-	-	-	-	-
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	5,789,159	6,624,822	180,000	6,444,822	-	-	-	-
	172,853,590	196,588,973	32,493,339	23,470,999	16,640,974	43,295,787	21,967,363	58,720,511

31 décembre 2023 / December 31, 2023	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2024	2025	2026	2027	2028	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
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

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 INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. GESTION DU RISQUE (suite)

21. RISK MANAGEMENT (continued)

Statut de fiducie de placement immobilier

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

Status of the REIT

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

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts en cours incluent un montant de 190 000\$ (2023: 190 000\$) 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. Pour le trimestre terminé le 30 juin 2024, les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 3 311\$ (T2 2023: 2 765\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 juin 2024 (2023: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$190,000 (2023: \$190,000) 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. During the quarter ended June 30, 2024, interest income on the loans amount to \$3,311 (Q2 2023: \$2,765) for which no amount is receivable as at June 30, 2024 (2023: \$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. Il n'y a aucun revenu d'intérêts sur ces prêts pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2023.

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 former officer under the equity incentive plan. There is no interest revenue on these loans and for which no amount is receivable as at December 31, 2023.

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.

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

Les principaux dirigeants sont les personnes qui exercent un pouvoir sur la planification, l'orientation ou le contrôle des activités du Fonds ou en assument la responsabilité, directement ou indirectement. Les principaux dirigeants se composent des cadres dirigeants et fiduciaires du Fonds et leur rémunération se répartit comme suit:

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30	
	2024	2023
	\$	\$
Salaires et avantages	86,519	100,461
Rémunération à base de parts	169,889	137,957
	256,408	238,418

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:

	Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2024	2023
	\$	\$
Salaires et avantages	171,750	213,623
Rémunération à base de parts	377,665	465,559
	549,415	679,182

23. PRODUITS

23. REVENUE

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

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

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

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

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2024	2023	2024	2023
	%	%	%	%
Revenus de location d'immeubles de placement				
Commerces de détail	62	61	62	61
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	22	22	22	22
Restauration rapide	14	14	14	14
Autres	2	3	2	3
	100	100	100	100

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

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

	Trois mois terminés le 30 juin Three months ended June 30		Six mois terminés le 30 juin Six months ended June 30	
	2024	2023	2024	2023
	\$	\$	\$	\$
Revenus de location d'immeubles de placement				
Loyers fixes	6,502,958	6,393,429	12,943,230	12,717,778
Loyers variables	90,980	92,871	190,305	184,905
	6,593,938	6,486,300	13,133,535	12,902,683

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
30 JUIN 2024 ET 2023**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2024 AND 2023**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

24. ENGAGEMENTS

24. COMMITMENTS

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement, des dépenses d'investissement et d'autres obligations contractuelles. En date du 30 juin 2024, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 505 874 \$ (2023: 541 756 \$) dont 365 247 \$ (2023: 528 021 \$) liés à sa quote part des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

The Trust has entered into contracts for developments, capital expenditures and other contractual obligations. As at June 30, 2024 the Trust is committed to future payments of approximately \$505,874 (2023: \$541,756), of which \$365,247 (2023: \$528,021) relates to its proportionate share of equity accounted joint ventures.

25. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

25. SUBSEQUENT EVENTS

Le 3 juillet 2024, la Fiducie a vendu sa propriété située à St-Hyacinthe, Qc. La contrepartie totale versée par l'acheteur a été de 3 000 000\$ et a été payée comptant.

On July 3, 2024, the Trust sold its property located in St-Hyacinthe, Qc. Total consideration paid by the purchaser was \$3,000,000 and was settled in cash.

Le 12 juillet 2024, la Fiducie a vendu trois propriétés situées à Mont St Hilaire, Qc, St-Jean-sur-Richelieu, Qc et Richelieu, Qc. La contrepartie totale versée par l'acheteur a été de 8 000 000\$ et a été payée comptant.

On July 12, 2024, the Trust sold three properties located in Mont St Hilaire, Qc, St-Jean-sur-Richelieu, Qc and Richelieu, Qc. Total consideration paid by the purchaser was \$8,000,000 and was settled in cash.