
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020****CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020**

PAGE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:

Situation financière	1
Résultats et résultat étendu	2
Variations des capitaux propres	3
Flux de trésorerie	4
Notes aux États financiers consolidés	5-41

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:

Financial Position
Income and Comprehensive Income
Changes in Equity
Cash Flows
Notes to Consolidated Financial Statements

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	30 septembre / September 30,	31 décembre / December 31	
(en dollars canadiens)	2021	2020	(in canadian dollars)
	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 4)	225,342,146	185,991,100	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	16,925,701	13,878,951	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	4,436,767	4,118,511	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	22,200	22,200	Deferred tax assets (note 19)
	246,726,814	204,010,762	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,034,313	4,459,706	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 7)	623,075	158,067	Other current assets (note 7)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	1,122,919	1,077,464	Current portion of financial assets (note 6)
	254,507,121	209,705,999	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 8)	108,234,779	98,578,765	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	60,000	75,000	Long-term debt (note 9)
Débiteures convertibles (note 10)	8,228,420	8,134,379	Convertible debentures (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 11)	1,371,525	1,098,677	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	76,181	67,875	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 19)	154,000	154,000	Deferred tax liabilities (note 19)
	118,124,905	108,108,696	
Passifs à court terme			Current liabilities
Bons de souscription (note 13)	699,149	533,888	Warrants (note 13)
Créditeurs (note 15)	937,300	967,964	Accounts payable (note 15)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 8 et 9)	10,675,435	8,998,236	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	787,941	815,864	Current portion of other liabilities (note 12)
Provision (note 26)	75,000	75,000	Provision (note 26)
TOTAL DU PASSIF	131,299,730	119,499,648	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	123,207,391	90,206,351	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	254,507,121	209,705,999	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>			<i>The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements</i>

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

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

MICHEL TRUDEAU

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

JASON PARRAVANO

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)
CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET
RÉSULTAT ÉTENDU
POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE**

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre
Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
PRODUITS					REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 27)	4,885,412	3,219,366	14,020,771	9,286,366	Rental income from investment properties (note 27)
Coûts d'exploitation	(1,159,625)	(752,047)	(3,603,313)	(2,169,880)	Operating costs
Autres produits	-	10,290	-	10,290	Other revenues
Revenu net d'exploitation	3,725,787	2,477,609	10,417,458	7,126,776	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	1,760,905	861,839	1,866,328	1,716,543	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6,794,914	(101,944)	10,002,310	2,261,029	Change in fair value of investment properties
Perte réalisée sur la disposition d'un immeuble de placement (note 4)	-	(180,000)	-	(180,000)	Realized loss on disposition of investment property (note 4)
	12,281,606	3,057,504	22,286,096	10,924,348	
CHARGES					EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 16)	(1,905)	(66,046)	308,546	38,404	Unit-based compensation (note 16)
Charges administratives (note 17)	205,425	158,184	619,138	530,334	Administrative expenses (note 17)
Charges financières (note 18)	885,608	825,629	3,721,491	1,582,085	Financial expenses (note 18)
	1,089,128	917,767	4,649,175	2,150,823	
Résultat net et résultat étendu	11,192,478	2,139,737	17,636,921	8,773,525	Net income and comprehensive income
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)	0.5833	0.1453	0.9782	0.6161	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 20)
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)	0.5565	0.1339	0.9437	0.5897	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)

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
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)
CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS
DES CAPITAUX PROPRES
POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE**

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

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

30 SEPTEMBRE 2021

SEPTEMBER 30, 2021

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2021	\$ 6,372,114	\$ 83,762,837	\$ 71,400	\$ 90,206,351	January 1, 2021
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	17,636,921	-	-	17,636,921	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	20,715,153	-	20,715,153	Issuance of units
Coûts d'émission	(1,287,320)	-	-	(1,287,320)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(4,063,714)	-	-	(4,063,714)	Distributions to unitholders
30 septembre 2021	18,658,001	104,477,990	71,400	123,207,391	September 30, 2021

30 SEPTEMBRE 2020

SEPTEMBER 30, 2020

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2020	\$ 3,272,356	\$ 47,998,284	\$ 71,400	\$ 51,342,040	January 1, 2020
Variations au cours de la période:					Changes during the period
Résultat net et résultat étendu	8,773,525	-	-	8,773,525	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	18,484,252	-	18,484,252	Issuance of units
Coûts d'émission	(1,539,691)	-	-	(1,539,691)	Issue costs
Rachats de parts	(380)	(820)	-	(1,200)	Re-purchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(2,755,753)	-	-	(2,755,753)	Distributions to unitholders
30 septembre 2020	7,750,057	66,481,716	71,400	74,303,173	September 30, 2020

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED SEPTEMBER 30

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre
Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	11,192,478	2,139,737	17,636,921	8,773,525	Net income
Ajustements :					Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(1,760,905)	(861,839)	(1,866,328)	(1,716,543)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(6,794,914)	101,944	(10,002,310)	(2,261,029)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(99,814)	(82,160)	(310,369)	(286,111)	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 21)	1,027,874	721,057	2,867,345	2,150,625	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(1,025,874)	(729,710)	(2,854,187)	(2,147,860)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	(1,905)	(66,046)	308,546	38,404	Unit-based compensation
Charges financières	(363,389)	48,482	567,261	(621,344)	Financial expenses
Perte sur la disposition d'un immeuble de placement	-	180,000	-	180,000	Loss on disposition of investment property
	2,173,551	1,451,465	6,346,879	4,109,667	
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif (note 21)	(825,200)	(328,708)	(527,765)	(286,241)	Net change in non-cash asset and liability items (note 21)
	1,348,351	1,122,757	5,819,114	3,823,426	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(8,719,786)	(23,132)	(29,348,593)	(21,836,289)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(16,000)	(1,297,879)	(1,766,922)	(4,869,911)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	390,500	82,500	586,500	103,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(309,428)	(924,214)	(948,428)	(2,479,214)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	130,379	76,196	885,955	1,112,431	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	-	1,700,000	-	1,700,000	Proceeds from disposition of investment properties
	(8,524,335)	(386,529)	(30,591,488)	(26,269,483)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	(6,470,000)	1,405,000	-	(5,110,700)	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	1,645,000	-	13,757,530	15,825,000	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	-	(879,843)	-	(879,843)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(836,828)	(506,460)	(2,424,317)	(1,401,000)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement de la dette à long terme	-	-	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	18,881,405	133,000	19,092,482	16,750,161	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,446,381)	(940,929)	(4,063,714)	(2,755,753)	Distributions to unitholders
	11,773,196	(789,232)	26,346,981	22,412,865	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	4,597,212	(53,004)	1,574,607	(33,192)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1,437,101	320,150	4,459,706	300,338	Cash and cash equivalents beginning of the period
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	6,034,313	267,146	6,034,313	267,146	Cash and cash equivalents end of the period

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fonds de placement immobilier Canadien Net (auparavant Fiducie de placement immobilier Fronsac) (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 », auparavant « FRO.UN », et son siège social est situé au 106, avenue Gun, Pointe-Claire, Québec, H9R 3X3.

Le 17 juin 2021, le Fonds a changé sa dénomination sociale pour Fonds de placement immobilier Canadien Net.

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 24 novembre 2021.

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 »).

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 bons de souscription.

1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

Canadian Net Real Estate Investment Trust (formerly Fronsac 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", formerly "FRO.UN" and its head office is located at 106 Gun Avenue, Pointe-Claire, Quebec, H9R 3X3.

On June 17, 2021 the REIT changed its name to Canadian Net Real Estate Investment Trust.

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 November 24, 2021 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").

Basis of presentation

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Mode de présentation (suite)

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

Basis of presentation (continued)

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

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 déclarés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

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.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et par conséquent, certaines estimations et hypothèses d'évaluation pourraient être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles du Fonds. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID-19 basée sur l'information disponible du Fonds en date du 30 septembre 2021.

It is not possible to forecast with certainty the duration and full scope of the economic impact of COVID-19 and accordingly certain estimates and key valuation assumptions could be impacted, including rent collections, occupancy rates, demand for retail space, capitalization rates, and the resulting value of the Trust's properties. Inputs used in determining the fair value of investment properties have been considered in order to reflect the Trust's best estimates of the impacts related to COVID-19 based on information available to the Trust as of September 30, 2021.

Alors que la pandémie de COVID-19 continue d'évoluer, à ce jour, les états financiers consolidés du Fonds, incluant les estimations et les hypothèses d'évaluation utilisées pour évaluer la valeur des immeubles de placement du Fonds et les risques de pertes de revenus n'ont pas été affectés de façon matérielle par la pandémie. Le taux de collection des loyers du Fonds pour la période se situe à plus de 99%.

While the COVID-19 pandemic continues to evolve, to date, the Trust's consolidated financial statements, including estimates and key valuation assumptions involved in valuing the Trust's investment properties and expected credit losses have not been materially impacted by the pandemic. The Trust's collections for the period remain in excess of 99%.

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(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)

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.

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.

Afin de déterminer si l'acquisition se qualifie à titre de regroupement d'entreprise 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 :

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) 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.

- 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.

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.

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.

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.

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(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 revenus de location 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 rental 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, bons de souscription et rémunération à base de parts

La juste valeur des instruments financiers dérivés, des bons de souscription 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, warrants and unit-based compensation

The fair value of derivative financial instruments, warrants 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(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 participation 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 net.

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. Interest 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 net 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(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.

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.

Immeubles locatifs

Les immeubles locatifs englobent les propriétés en location dont le Fonds possède un droit de contrôler l'utilisation pour un certain temps moyennant une contrepartie. 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.

Leased properties

Leased properties are rental properties where the Trust has a right to control the use for a period of time in exchange of payments. These properties are initially measured at cost and subsequently at fair value with any change in fair value recognized to income.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(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 revenus commence à la date d'entrée en vigueur du bail. Le Fonds utilise la méthode linéaire pour comptabiliser les revenus de location.

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

Les contrats de location existants liés aux immeubles de placement du Fonds sont considérés comme des contrats de location-exploitation.

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.

Bons de souscription

Les bons de souscription sont des passifs financiers qui peuvent être convertis en parts du Fonds. Les bons de souscription sont évalués à la juste valeur et toute variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

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 begins on the lease commencement date. The Trust uses the straight-line method for recognizing rental revenues.

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

Leases

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.

Warrants

The warrants, which are considered financial liabilities, are convertible into Trust units. The warrants are measured at fair value and the change in fair value is recognized to income.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rémunération à base de parts

Le Fonds utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour déterminer la rémunération à base de parts. La charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et comptabilisée sur la période d'acquisition. 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.

Résultat net par part

Le résultat net de base par part est calculé en fonction du nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de la période. Le calcul du résultat net dilué par part tient compte de l'émission éventuelle de parts pour donner suite à la conversion de débentures et à l'exercice d'options et de bons de souscription, si leur effet est dilutif.

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. En date du 30 septembre 2021, 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 peuvent être converties 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.

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Unit-based compensation

The Trust uses the fair value-based method of accounting for its unit-based attributions under which compensation expense is measured at grant date and recognized over the vesting period. 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.

Net income per unit

Basic net income per unit is calculated based on the weighted average number of units outstanding during the period. The calculation of diluted net income per unit reflects the potential issuance of units under the terms of convertible debentures and exercise of options and warrants, if dilutive.

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. As at September 30, 2021, 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers

Financial instruments

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.

Financial assets and liabilities

On initial recognition, all financial assets and liabilities are measured at fair value. Subsequently they are measured following their classification.

Actifs financiers

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

Financial assets

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

- 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) Juste valeur par le biais du résultat net (« JVBRN »): Les actifs ne respectant pas les critères de comptabilisation au coût amorti.

- a) Amortized cost: Assets that are held for collection of contractual cash flows where they represent solely payments of principal and interest.

- b) Fair value through profit or loss or ("FVTPL"): Assets that do not meet the criteria of amortized cost.

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

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

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.

Financial liabilities

Financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest 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.

Les créiteurs, emprunts hypothécaires, dette à long terme et débetures convertibles sont classés dans la catégorie coût amorti.

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

Les instruments financiers dérivés et bons de souscription sont classés dans la catégorie JVBRN.

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

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 30 septembre 2021, 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 September 30, 2021, 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 30 septembre 2021, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

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 September 30, 2021, the assets and liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

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 30 septembre 2021, 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 September 30, 2021, investment properties, including those owned through joint arrangements, represent the assets valued upon level 3.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de la période	185,991,100	118,503,056	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	28,899,501	68,608,489	Acquisitions
Dépenses d'investissement	138,866	72,370	Capital expenditures
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	(1,865,000)	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10,002,310	309,372	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	310,369	362,813	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de la période	225,342,146	185,991,100	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	-	-	Balance at the beginning of the period
Montant transféré des immeubles productifs	-	1,865,000	Amount transferred from developed properties
Dépenses d'investissement	-	15,000	Capital expenditures
Dispositions	-	(1,880,000)	Dispositions
Solde à la fin de la période	-	-	Balance at the end of the period

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, le Fonds a transféré un (1) immeuble de placement d'une valeur de 1 865 000\$ aux immeubles de placement détenus en vue de la vente. La propriété a été vendue le 31 juillet 2020 et la contrepartie versée a été de 1 700 000\$. La vente a généré 823 817\$ en trésorerie pour le Fonds, nette du remboursement du solde d'hypothèque de 876 183\$. La vente de la propriété a généré une perte sur disposition de 180 000\$.

During the year ended December 31, 2020, the Trust transferred one (1) developed property with a value of \$1,865,000 to investment properties held for sale. The property was sold on July 31, 2020 for a selling price of \$1,700,000. The REIT received cash proceeds of \$823,817 on the sale, net of the repayment of the related mortgage debt with a principal amount of \$876,183. The sale of the property generated a loss on disposition of \$180,000.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2021

2021 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
29 janvier 2021 / January 29, 2021	Lac Brome, Qc	100	2,912,366
20 mai 2021 / May 20, 2021	Lachine, Qc	100	1,555,080
31 mai 2021 / May 31, 2021	Hamilton, On	100	4,120,486
31 mai 2021 / May 31, 2021	Dunville, On	100	2,188,196
31 mai 2021 / May 31, 2021	Keswick, On	100	2,111,745
31 mai 2021 / May 31, 2021	Cambridge, On	100	7,246,984
22 juillet 2021 / July 22, 2021	Québec, Qc	100	6,335,702
31 août 2021 / August 31, 2021	Bromont, Qc	100	2,428,942
			28,899,501

Acquisitions 2020

2020 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
28 février 2020 / February 28, 2020	Kenora, Ont	100	12,218,531
28 février 2020 / February 28, 2020	Farnham, Qc	100	4,108,776
9 avril 2020 / April 9, 2020	Gatineau, Qc	100	4,666,618
30 octobre 2020 / October 30, 2020	Lavaltrie, Qc	100	3,233,384
1 décembre 2020 / December 1, 2020	Beauport, Qc	100	4,262,300
1 décembre 2020 / December 1, 2020	Roberval, Qc	100	10,188,044
1 décembre 2020 / December 1, 2020	Sydney, NE/NS	100	8,468,890
1 décembre 2020 / December 1, 2020	New Glasgow, NE/NS	100	13,546,730
1 décembre 2020 / December 1, 2020	Kirkland Lake, Ont	100	7,915,216
			68,608,489

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
30 septembre 2021 / September 30, 2021			
Portefeuille global / Overall portfolio	13,854,716	6.13%	4.75% - 6.75%
31 décembre 2020 / December 31, 2020			
Portefeuille global / Overall portfolio	12,020,239	6.48%	5.50% - 7.25%

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(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 30 septembre 2021 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2021 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	20,867,186
(0.25)%	10,257,122
0.50%	(16,678,104)
0.25%	(8,416,716)

5. PARTENARIATS

5. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31				
	Participation	2021	2020	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	748,121	839,546	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	451,011	332,425	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	476,189	327,304	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	902,176	749,208	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,341,326	1,280,921	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,895,639	2,113,207	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	1,019,727	1,005,995	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,226,096	2,636,305	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,878,157	2,448,348	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	1,287,994	914,164	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,407,602	1,231,528	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	942,811	-	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	336,364	-	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	1,012,488	-	40	FBO Simple LP
		16,925,701	13,878,951		

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2021	2020	
	\$	\$	
Immeubles productifs	38,859,403	32,591,070	Developed properties
Immeubles locatifs	363,462	350,000	Leased properties
Immeubles en cours d'aménagement	3,676,432	2,779,735	Properties under development
Actifs courants	2,149,566	1,172,600	Current assets
Total des actifs	45,048,863	36,893,405	Total assets
Emprunts hypothécaires	17,864,005	14,887,042	Mortgages
Obligations locatives	687,398	678,261	Lease obligations
Passifs courants	9,571,759	7,449,151	Current liabilities
Total des passifs	28,123,162	23,014,454	Total liabilities
Actif net	16,925,701	13,878,951	Net assets

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30 Nine months ended September 30

Résultat net	2021		2020		Net income
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	832,811	585,063	2,427,581	1,551,850	Rental income
Coûts d'exploitation	(181,910)	(126,512)	(533,413)	(350,363)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1,335,437	573,653	616,951	998,787	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(4,447)	(810)	(18,446)	(8,552)	Administrative expenses
Charges financières	(220,986)	(169,555)	(626,345)	(475,179)	Financial expenses
Résultat net	1,760,905	861,839	1,866,328	1,716,543	Net income

Le 1er janvier 2020, le Fonds a augmenté sa participation dans S.E.C. Odacité Mercier à 82,5%. Le Fonds a déboursé un montant de 574 323\$. Ce placement est toujours considéré comme un partenariat, car il est assujéti à un contrôle conjoint.

On January 1st, 2020, the Trust increased its interest in Odacite Mercier LP to 82.5%. The Trust paid an amount of \$574,323. This investment is still considered as a joint arrangement because it is subject to a joint control.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

Coentreprises (suite)

Le 29 février 2020, le Fonds a acquis, pour une somme de 894 744\$, une participation de 50% dans la société en commandite Antigonish Beech Hill, laquelle possède un (1) immeuble de placement situé dans la région d'Antigonish, N.E. Le prix d'achat prend en compte le financement existant sur la propriété ainsi que les ajustements de clôture habituels. Le Fonds a assumé 50% de l'hypothèque existante de 3 360 511\$.

On February 29, 2020, the Trust acquired, for a sum of \$894,744, a 50% interest in the limited partnership Antigonish Beech Hill that owns one (1) investment property located in the region of Antigonish, N.S. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed 50% of the mortgage in place of \$3,360,511.

Le 23 mars 2020, la coentreprise S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles a acquis un immeuble de placement à St-Etienne-des-Grés pour une contrepartie de 3 067 077\$ payée comptant.

On March 23, 2020, the joint venture Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP purchased an investment property in St-Etienne-des-Grés for a price of \$3,067,077\$ that was settled in cash.

Le 1er juin 2020, la coentreprise S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles a acquis deux immeubles de placement, le premier à Bécancour et le deuxième à Trois-Rivières, Qc. La contrepartie totale versée a été de 2 455 000\$ et a été payée comptant.

On June 1st, 2020, the joint venture Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP purchased two investment properties, one in Bécancour and the other in Trois-Rivières, Qc. Total consideration paid was \$2,455,000 and was settled in cash.

Le 16 juillet 2020, la coentreprise S.E.C. Immeubles Frondacité a acquis un terrain à Québec, Qc. La contrepartie totale versée a été de 525 000\$ et a été payée comptant.

On July 16, 2020, the joint venture Immeubles Frondacite LP purchased a parcel of land in Quebec City, Qc. Total consideration paid was \$525,000 and was settled in cash.

Le 28 août 2020, la coentreprise S.E.C. Immeubles Frondacité a acquis un terrain à Longueuil, Qc. Pour une contrepartie de 550 000\$ et a été payée comptant.

On August 28, 2020, the joint venture Immeubles Frondacite LP purchased a parcel of land in Longueuil, Qc. for a price of \$550,000 that was settled in cash.

Le 3 septembre 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles FBO Mixte, un terrain à développer qui est situé à Magog Qc. pour une somme de 245 000\$ payée comptant.

On September 3, 2020, the Trust acquired, through its 50% interest in FBO Mix Properties LP, a parcel of land slated for redevelopment located in Magog Qc. for total consideration of \$245,000 that was settled in cash.

Le 30 septembre 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles FBO Mixte, un immeuble de placement à développer qui est situé à Magog, Qc. pour une contrepartie de 1 050 000\$ payée comptant.

On September 30, 2020, the Trust purchased, through its 50% interest in FBO Mix Properties LP, an investment property slated for redevelopment located in Magog Qc. for total consideration of \$1,050,000 that was settled in cash.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Le 8 décembre 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles FBO Mixte, deux immeubles de placement à développer qui sont situés à Drummondville, Qc. pour une contrepartie totale de 4 000 000\$ payée comptant.

On December 8, 2020, the Trust acquired, through its 50% interest in FBO Mix Properties LP, two investment properties slated for redevelopment located in Drummondville Qc. for total consideration of \$4,000,000 that was settled in cash.

Le 1 mars 2021, le Fonds a acquis, pour une somme de 1 075 121\$, une participation de 50% dans la société en commandite Somerled Pictou, laquelle possède un (1) immeuble de placement situé dans la région Pictou, N.E. Le prix d'achat prend en compte le financement existant sur la propriété ainsi que les ajustements de clôture habituels. Le Fonds a assumé 50% de l'hypothèque existante de 3 752 258\$.

On March 1, 2021, the Trust acquired, for a sum of \$1,075,121, a 50% interest in the limited partnership Somerled Pictou that owns one (1) investment property located in the region of Pictou, N.S. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed 50% of the mortgage in place of \$3,752,258.

Le 25 mars 2021, le Fonds a conclu une entente de partenariat et a fait une contribution initiale de 280 000\$ en échange d'un intérêt de 40% dans la société en commandite GMB Frondacité. L'entente de partenariat de la société en commandite GMB Frondacité requiert le consentement unanime de tous les partenaires en ce qui concerne les activités pertinentes du partenariat.

On March 25, 2021, the Trust entered into a joint venture and made an initial capital contribution of \$280,000 for a 40% interest in GMB Frondacite Limited Partnership. The joint venture agreement in relation to GMB Frondacite Limited Partnership requires unanimous consent from all parties relating to the relevant activities of the partnership.

Le 30 mars 2021, le Fonds a conclu une entente de partenariat et a fait une contribution initiale de 40 400\$ en échange d'un intérêt de 40% dans la société en commandite FBO Simple. L'entente de partenariat de la société en commandite FBO Simple requiert le consentement unanime de tous les partenaires en ce qui concerne les activités pertinentes du partenariat.

On March 30, 2021, the Trust entered into a joint venture and made an initial capital contribution of \$40,400 for a 40% interest in FBO Simple Limited Partnership. The joint venture agreement in relation to FBO Simple Limited Partnership requires unanimous consent from all parties relating to the relevant activities of the partnership.

Le 2 avril 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40% dans S.E.C. GMB Frondacité, un terrain à développer qui est situé à Terrebonne, Qc. pour une somme de 700 000\$ payée comptant.

On April 2, 2021, the Trust acquired, through its 40% interest in GMB Frondacite LP, a parcel of land slated for development located in Terrebonne Qc. for total consideration of \$700,000 that was settled in cash.

Le 20 avril 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40% dans S.E.C FBO Simple, un immeuble de placement à développer qui est situé à Anjou, Qc. pour une contrepartie totale versée de 1 770 000\$ payée comptant. Une partie de l'immeuble sera démolie et un restaurant Benny&Co. y sera ajouté.

On April 20, 2021, the Trust purchased, through its 40% interest in FBO Simple LP, an investment property slated for redevelopment located in Anjou Qc. for total consideration of \$1,770,000 that was settled in cash. A portion of the property will be demolished, and a Benny&Co. restaurant will be added to the strip.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Le 21 mai 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40 % dans S.E.C. FBO Simple, un terrain à développer qui est situé à Chicoutimi, Qc. pour une somme de 543 942 \$ payée comptant.

On May 21, 2021, the Trust acquired, through its 40% interest in FBO Simple LP, a parcel of land slated for development located in Chicoutimi Qc. for total consideration of \$543,942 that was settled in cash.

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement et d'acquisition de terrains relativement à ses participations dans les coentreprises. En date du 30 septembre 2021, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 1 213 142 \$ relativement à ses coentreprises.

The Trust has entered into contracts for developments and land purchases in relation to its interest in the joint ventures. As at September 30, 2021 the Trust is committed to future payments of approximately \$1,213,142 related to its joint ventures.

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020		
Trois-Rivières, QC	65	1,442,600	1,630,765	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,874,969	3,249,966	50	Louiseville, QC
		4,317,569	4,880,731		

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

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

Situation financière	30 septembre / September 30,		31 décembre / December 31	Financial position
	2021	2020		
	\$	\$		
Immeubles de placement	4,317,569	4,880,731		Investment properties
Actifs courants	77,552	80,997		Current assets
Total des actifs	4,395,121	4,961,728		Total assets
Emprunts hypothécaires	1,522,500	1,575,000		Mortgages
Passifs courants	27,760	52,454		Current liabilities
Total des passifs	1,550,260	1,627,454		Total liabilities

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	82,626	82,665	241,956	243,037	Rental income
Coûts d'exploitation	(7,120)	(7,133)	(21,410)	(22,090)	Operating costs
Charges financières	(18,180)	(17,011)	(48,979)	(50,833)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	156,465	-	(566,607)	-	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette)	213,791	58,521	(395,040)	170,114	Net income (loss)

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2021	2020	
Débiteurs	989,351	688,113	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixe variant de 6% à 9%, échéant au plus tard en avril 2027	4,570,335	4,507,862	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 6% to 9%, with maturities up until April 2027
	5,559,686	5,195,975	
Tranche non courante	4,436,767	4,118,511	Non-current
Tranche courante	1,122,919	1,077,464	Current

7. AUTRES ACTIFS COURANTS

7. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2021	2020	
Frais payés d'avance	38,075	141,351	Prepaid expenses
Dépôts sur transactions	585,000	16,716	Deposits on transactions
	623,075	158,067	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

8. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	118,895,214	107,562,001	Mortgages
Tranche non courante	108,234,779	98,578,765	Non-current
Tranche courante	10,660,435	8,983,236	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 4.98%	1.77% - 4.98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.42%	3.35%	Weighted average interest rate
Échéance	2021 - 2033	2021 - 2033	Maturity

Au 30 septembre 2021, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

As at September 30, 2021, annual mortgage loans repayments are as follows :

Année	\$	Year
2021	2,947,812	2021
2022	9,235,573	2022
2023	13,235,699	2023
2024	5,383,149	2024
2025	9,986,438	2025
Subséquentement	78,106,543	Thereafter
	118,895,214	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 194 517 602\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$194,517,602.

9. DETTE À LONG TERME

9. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	75,000	90,000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	60,000	75,000	Non-current
Tranche courante	15,000	15,000	Current

Au 30 septembre 2021, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

As at September 30, 2021, annual long-term debt repayments are as follows:

Année	\$	Year
2022	15,000	2022
2023	15,000	2023
2024	15,000	2024
2025	15,000	2025
2026	15,000	2026
	75,000	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)
CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
Passif	8,228,420	8,134,379	Liability

Date d'émission Date of issuance	Taux contractuel Contractual rate %	Taux effectif Effective rate %	Valeur nominale Nominal value \$	Prix de conversion par part Conversion price per unit \$	Date d'échéance Maturity date
Août 2018 / August 2018	6.00	7.55	1 404 000	7.30	Août 2023 / August 2023
Mai 2019 / May 2019	6.00	7.42	1 732 000	7.30	Mai 2024 / May 2024
Novembre 2020 / November 2020	6.00	10.00	6 000 000	8.13	Novembre 2025 / November 2025

Résultat par part

Les débentures convertibles sont dilutives.

Income per unit

The convertible debentures are dilutive.

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
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.	218,375	173,491	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.	295,180	233,836	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.	857,970	691,350	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>1,371,525</u>	<u>1,098,677</u>	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)
CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

Change in fair value of derivative financial instruments

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

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

	30 septembre / September 30, 2021	30 septembre / September 30, 2020	
Cours de la part (\$)	7.71	6.40	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	7.30 - 8.13	7.30	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.30	0.2555	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0.51 - 1.07	0.25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	29.66	39.94	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1.92 - 4.17	2.92 - 3.67	Expected life (years)

Pour le trimestre du 30 septembre 2021, un gain de 164 945\$ [T3 2020: charge de 1 151\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the quarter ended September 30, 2021, a gain of \$164,945 [Q3 2020: expense of \$1,151] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

12. AUTRES PASSIFS

12. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31, 2020	
	\$	\$	
Revenus reportés	787,941	815,864	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44,833	44,833	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	31,348	23,042	Unit-based compensation
	864,122	883,739	
Tranche non courante	76,181	67,875	Non-current
Tranche courante	787,941	815,864	Current

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

13. BONS DE SOUSCRIPTION

13. WARRANTS

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
Bons de souscription (note 16)	\$ 699,149	\$ 533,888	Warrants (note 16)

14. FACILITÉS DE CRÉDIT

14. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 13 670 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 30 septembre 2021, le solde des lignes de crédit se chiffre à nul [T4 2020: nul]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 18 242 013\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$13,670,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at September 30, 2021, the lines of credit have a balance of nil [Q4 2020: nil]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$18,242,013.

15. CRÉDITEURS

15. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31 2020	
Comptes fournisseurs	\$ 188,003	\$ 518,190	Trade payables
Autres créditeurs	749,297	449,774	Other payables
	937,300	967,964	

Les créditeurs au 30 septembre 2021 comprennent un montant de 91 416\$ (T4 2020: 401 642\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at September 30, 2021, include an amount of \$91,416 (Q4 2020: \$401,642) related to acquisitions of investment properties.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS

16. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

Nombre de parts
Number of units
#

Prix / part
Price / unit
\$

Valeur
Value
\$

Nature
Nature

Issued and fully paid

Parts du fonds

Solde au 1 janvier 2020 11,740,357 47,998,284

Variation au cours de l'exercice 2020:

14 janvier 2020	20,408	6.10	124,490	Bons / Warrants
13 février 2020	2,900,000	6.20	17,980,000	Capital
26 février 2020	2,551	6.10	15,562	Bons / Warrants
9 mars 2020	32,200	6.00	193,200	Rém / Comp
8 avril 2020	(200)	4.10	(820)	Rachat / Re-purchase
19 juin 2020	10,000	3.80	38,000	Options
21 juillet 2020	15,000	3.80	57,000	Options
17 août 2020	20,000	3.80	76,000	Options
16 octobre 2020	5,102	6.10	31,122	Bons / Warrants
10 novembre 2020	(7)	-	-	Consolidation
25 novembre 2020	2,653,846	6.50	17,249,999	Capital

Solde au 31 décembre 2020 17,399,257 83,762,837

Trust units

Balance January 1, 2020

Changes during the year 2020:

January 14, 2020
February 13, 2020
February 26, 2020
March 9, 2020
April 8, 2020
June 19, 2020
July 21, 2020
August 17, 2020
October 16, 2020
November 10, 2020
November 25, 2020

Balance December 31, 2020

Rémunération (Rém): Émises en échange de services

Capital: Émises à la suite d'un placement

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

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

Rachat: Annulées à la suite de rachat de parts

Consolidation: Ajustement pour les fractions de parts après la consolidation

Compensation (Comp): Issued in exchange for services

Capital: Issued following a placement

Options: Issued following the exercise of options

Warrants: Issued following the exercise of warrants

Re-purchase: Cancelled following the re-purchase of units

Consolidation: Adjustment for fractional units after consolidation

Au cours de la période se terminant le 31 décembre 2020, le Fonds a racheté 200 parts de ses détenteurs de parts.

For the period ended December 31, 2020, the Trust re-purchased 200 units from its unitholders.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

<i>Émises et payées</i>	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	<i>Issued and fully paid</i>
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2021	17,399,257		83,762,837		Balance January 1, 2021
Variation au cours de la période 2021:					Changes during the period 2021:
15 février 2021	43,200	6.95	300,240	Rém / Comp	February 15, 2021
1 avril 2021	2,551	6.97	17,780	Bons / Warrants	April 1, 2021
30 avril 2021	10,204	6.97	71,122	Bons / Warrants	April 30, 2021
17 mai 2021	22,500	6.97	156,825	Bons / Warrants	May 17, 2021
1 juin 2021	5,102	6.97	35,561	Bons / Warrants	June 1, 2021
3 août 2021	2,702,500	7.45	20,133,625	Capital	August 3, 2021
Solde au 30 septembre 2021	20,185,314		104,477,990		Balance September 30, 2021

Rémunération (Rém): Émises en échange de services

Capital: Émises à la suite d'un placement

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

Compensation (Comp): Issued in exchange for services

Capital: Issued following a placement

Warrants: Issued following the exercise of warrants

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

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 2020	55,000	3.80
Variation au cours de l'exercice 2020:		
Exercées	(45,000)	3.80
Solde au 31 décembre 2020	10,000	3.80
Variation au cours de la période 2021:		
Aucune	-	-
Solde au 30 septembre 2021	10,000	3.80
Solde des options acquises	10,000	3.80

Units options

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

Balance January 1, 2020	
Changes during the year 2020:	
Exercised	
Balance December 31, 2020	
Changes during the period 2021:	
None	
Balance September 30, 2021	
Balance of vested options	

	<u>Date d'échéance</u> 13-avril-2026	<u>Expiry date</u> April-13-2026	
10 000 options d'achat de parts			10,000 Units options

Durée résiduelle moyenne pondérée

30 septembre 2021

4,54 années / 4.54 years

Weighted average remaining life

September 30, 2021

Rémunération à base de parts

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

	30 septembre / September 30, 2021	30 septembre / September 30, 2020	
Cours de la part (\$)	7.71	6.40	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	3.80	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.30	0.2555	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.07	0.39	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	29.66	39.94	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4.54	5.54	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	3.14	2.40	Fair value of option (\$)

Unit-based compensation

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

Pour le trimestre du 30 septembre 2021, un gain de 1 905\$ [T3 2020: gain de 66 046\$] a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the quarter ended September 30, 2021, a gain of \$1,905 [Q3 2020: gain of \$66,046] was recorded to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

Résultat par part

Les options d'achat de parts sont dilutives car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen trimestriel de la part de 7,69\$.

Income per unit

The unit options are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price of the quarter of \$7.69.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription («bons»)

Les variations dans les bons de souscription émis par le Fonds se détaillent comme suit :

	Nombre de bons Number of warrants	Prix d'exercice Exercise price
	#	\$
Solde au 1 janvier 2020	505,102	6.10
Variation au cours de l'exercice 2020:		
Exercés	(28,061)	6.10
Solde au 31 décembre 2020	477,041	6.10
Variation au cours de la période 2021		
Exercés	(40,357)	6.10
Solde au 30 septembre 2021	436,684	6.10

Warrants

A summary of changes in the Trust's warrants is detailed as follows :

Balance January 1, 2020
Changes during the year 2020:
Exercised
Balance December 31, 2020
Changes during the period 2021:
Exercised
Balance September 30, 2021

	Date d'échéance	Expiry date	
436 684 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	436,684 warrants

Variation de la juste valeur des bons de souscription

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

	30 septembre / September 30, 2021	30 septembre / September 30, 2020
Cours de la part (\$)	7.71	6.40
Prix d'exercice (\$)	6.10	6.10
Distribution prévue (\$)	0.30	0.2555
Taux d'intérêt sans risque (%)	0.51	0.25
Volatilité annuelle prévue (%)	29.66	39.94
Durée estimative (années)	0.63	1.63
Juste valeur des bons de souscription (\$)	1.60	1.20

Change in fair value of warrants

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

Unit price (\$)
Exercise price (\$)
Expected distribution (\$)
Risk-free interest rate (%)
Expected annual volatility (%)
Expected life (years)
Fair value of warrant (\$)

Pour le trimestre du 30 septembre 2021, sous la rubrique de charges financières, un gain de 112 305\$ [T3 2020: charge de 84 773\$] a été inscrit au résultat du Fonds relativement aux bons de souscription.

During the quarter ended September 30, 2021, under the category of financial expenses, a gain of \$112,305 [Q3 2020: expense of \$84,773] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

Résultat par part

Les bons de souscription sont dilutifs car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen trimestriel de la part de 7,69\$.

Income per unit

The warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price during the quarter of \$7.69.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

17. CHARGES ADMINISTRATIVES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	121,176	96,668	335,680	290,267	Salaries and other benefits
Pertes sur coûts de transaction	-	-	27,815	-	Write off of transaction costs
Autres dépenses	84,249	61,516	255,643	240,067	Other expenses
	205,425	158,184	619,138	530,334	

17. ADMINISTRATIVE EXPENSES

18. CHARGES FINANCIÈRES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	991,741	686,331	2,781,200	2,003,918	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	36,133	34,726	86,145	146,707	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	187,940	56,638	559,256	169,097	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value:
débetures convertibles	(164,945)	1,151	272,848	(270,624)	convertible debentures
bons de souscription	(112,305)	84,773	200,372	(331,657)	warrants
Autres frais financiers	2,248	30,114	3,489	35,640	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(55,204)	(68,104)	(181,819)	(170,996)	Interest income
	885,608	825,629	3,721,491	1,582,085	

18. FINANCIAL EXPENSES

19. 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	Variation / Change Période / Period	30 septembre / September 30,	
	2021	2021	2021	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé	22,200	-	22,200	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	154,000	-	154,000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

19. DEFERRED TAXES

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	Variation / Change Exercice / Year	31 décembre / December 31	
	2020	2020	2020	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé	24,200	(2,000)	22,200	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	154,000	-	154,000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		2,000		Deferred income taxes

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)
CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

20. RÉSULTAT NET PAR PART

20. NET INCOME PER UNIT

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
Numérateur					Numerator
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	11,192,478	2,139,737	17,636,921	8,773,525	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	187,940	(108,699)	559,256	(112,230)	Adjustment to numerator
Résultat net dilué après ajustement du numérateur	11,380,418	2,031,038	18,196,177	8,661,295	Diluted net income after adjustment to numerator
Dénominateur					Denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	19,186,564	14,726,689	18,030,472	14,239,993	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	1,262,945	446,007	1,251,044	447,728	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - dilué	20,449,509	15,172,696	19,281,516	14,687,721	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	0.5833	0.1453	0.9782	0.6161	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	0.5565	0.1339	0.9437	0.5897	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

21. FLUX DE TRÉSORERIE

21. CASH FLOWS

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2021	2020	2021	2020	
	\$	\$	\$	\$	
Variation nette de l'actif hors caisse et du passif					Net change in non-cash asset and liability items:
Autres actifs courants	(535,942)	(286,098)	(465,008)	(97,042)	Other current assets
Autres actifs financiers	(55,658)	(50,529)	(301,238)	(409,694)	Other financial assets
Créditeurs	(192,151)	64,442	279,562	186,164	Accounts payable
Autres passifs	(39,449)	(65,176)	(27,923)	37,096	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(2,000)	8,653	(13,158)	(2,765)	Change in accrued interest
	(825,200)	(328,708)	(527,765)	(286,241)	
Informations supplémentaires					Supplementary information
Charge d'intérêts	1,027,874	721,057	2,867,345	2,150,625	Interest expense
Variation des intérêts courus	(2,000)	8,653	(13,158)	(2,765)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,025,874	729,710	2,854,187	2,147,860	Interest paid

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)
CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

21. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

21. CASH FLOWS (continued)

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

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

	30 septembre / September 30, 2021	30 septembre / September 30, 2020	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	107,562,001	60,277,953	Balance at the beginning of period
Nouveaux emprunts	13,757,530	15,825,000	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	-	(879,843)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(2,424,317)	(1,401,000)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	118,895,214	73,822,110	Balance at the end of the period
Dettes à long terme			Long-term debt
Solde au début de la période	90,000	105,000	Balance beginning of period
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	75,000	90,000	Balance at the end of the period
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de la période	8,134,379	3,023,326	Balance at the beginning of period
Intérêts sur débetures convertibles	559,256	169,097	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(465,215)	(188,160)	Interest paid
Solde à la fin de la période	8,228,420	3,004,263	Balance at the end of the period

22. INSTRUMENTS FINANCIERS

22. FINANCIAL INSTRUMENTS

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, autres actifs financiers et créditeurs 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 and accounts payable approximates the carrying amount 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

The following tables show the carrying amounts and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy :

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur		Hiérarchie
	Carrying amount	Coût amorti	Fair value		
	Juste valeur par le biais du résultat net	Amortized cost			
	Fair value through profit and loss	Amortized cost			
30 septembre 2021					
Actifs financiers					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	6,034,313	6,034,313	(2)
Autres actifs financiers	(2)	-	5,559,686	5,559,686	(2)
		-	11,593,999	11,593,999	
Passifs financiers					
Créditeurs	(2)	-	937,300	937,300	(2)
Emprunts hypothécaires	(2)	-	118,895,214	115,797,426	(2)
Dette à long terme	(2)	-	75,000	76,916	(2)
Débiteures convertibles	(2)	-	8,228,420	8,238,789	(2)
Instruments financiers dérivés	(2)	1,371,525	-	1,371,525	(2)
Bons de souscription	(2)	699,149	-	699,149	(2)
Rémunération à base de parts	(2)	31,348	-	31,348	(2)
		2,102,022	128,135,934	127,152,453	
31 décembre 2020					
Actifs financiers					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	4,459,706	4,459,706	(2)
Autres actifs financiers	(2)	-	5,195,975	5,195,975	(2)
		-	9,655,681	9,655,681	
Passifs financiers					
Créditeurs	(2)	-	967,964	967,964	(2)
Emprunts hypothécaires	(2)	-	107,562,001	110,952,841	(2)
Dette à long terme	(2)	-	90,000	90,782	(2)
Débiteures convertibles	(2)	-	8,134,379	8,282,008	(2)
Instruments financiers dérivés	(2)	1,098,677	-	1,098,677	(2)
Bons de souscription	(2)	533,888	-	533,888	(2)
Rémunération à base de parts	(2)	23,042	-	23,042	(2)
		1,655,607	116,754,344	121,949,202	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. 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 :

<u>Sensibilité au cours de la part</u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
Débentures convertibles	8.11	1,627,489	Convertible debentures
	7.71	1,371,525	
	7.31	1,135,802	
Rémunération à base de parts	8.11	34,897	Unit-based compensation
	7.71	31,348	
	7.31	27,874	
Bons de souscription	8.11	851,390	Warrants
	7.71	699,149	
	7.31	556,269	
<u>Sensibilité à la volatilité</u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to volatility</u>
Débentures convertibles	34.66	1,657,818	Convertible debentures
	29.66	1,371,525	
	24.66	1,083,667	
Rémunération à base de parts	34.66	32,700	Unit-based compensation
	29.66	31,348	
	24.66	30,157	
Bons de souscription	34.66	731,580	Warrants
	29.66	699,149	
	24.66	670,916	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

23. GESTION DU CAPITAL

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

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

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

	30 septembre / September 30, 2021	31 décembre / December 31, 2020
	\$	\$
Capital		
Emprunts hypothécaires	118,895,214	107,562,001
Dette à long terme	75,000	90,000
Débiteures convertibles	8,228,420	8,134,379
Parts du fonds	104,477,990	83,762,837
	231,676,624	199,549,217

24. GESTION DU RISQUE

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2021, les débiteurs se chiffrent à 989 351\$ (T4 2020: 688 113\$) et les prêts en cours à 4 570 335\$ (T4 2020: 4 507 862\$).

23. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

The Trust's capital components are as follows :

	31 décembre / December 31, 2020	Capital
	\$	
Capital		
Mortgages	107,562,001	
Long-term debt	90,000	
Convertible debentures	8,134,379	
Trust units	83,762,837	
	199,549,217	

24. RISK MANAGEMENT

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at September 30, 2021, accounts receivable amount to \$989,351 (Q4 2020: \$688,113) and loans receivable to \$4,570,335 (Q4 2020: \$4,507,862).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. 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 sont des montants dus par des organismes gouvernementaux qui représentent un risque de crédit minimal. Le Fonds exerce un constant suivi 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 préférentiellement à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes. Les cinq principaux locataires sont Loblaws, Walmart, Sobeys, Suncor et Metro qui représentent respectivement 24%, 11%, 10%, 7% et 6% des revenus de location. Le Fonds ne considère pas avoir 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 prêts en cours, ses emprunts hypothécaires, sa dette à long terme et ses débetures convertibles. 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, 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 284 821\$ sur le montant des charges financières du trimestre.

Risque de liquidité

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

Credit risk (continued)

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Walmart, Sobeys, Suncor, and Metro make up 24%, 11%, 10%, 7% 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 loans receivable, mortgages, long-term debt and convertible debentures. 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, 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 \$284,821 on the financial expenses for the quarter.

Liquidity risk

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. 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 et de la dette à long terme.

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 and long-term debt.

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

30 septembre 2021 / September 30, 2021	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2021	2022	2023	2024	2025	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	937,300	937,300	937,300	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	118,895,214	141,141,417	3,937,299	13,026,739	16,635,656	8,460,057	12,800,622	86,281,044
Dette à long terme								
Long-term debt	75,000	75,000	-	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	8,228,420	11,110,740	-	548,160	1,952,160	2,165,598	6,444,822	-
	128,135,934	153,264,457	4,874,599	13,589,899	18,602,816	10,640,655	19,260,444	86,296,044

31 décembre 2020 / December 31, 2020	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2021	2022	2023	2024	2025	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	967,964	967,964	967,964	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	107,562,001	127,499,670	12,431,688	12,034,688	15,099,536	7,507,044	11,847,608	68,579,106
Dette à long terme								
Long-term debt	90,000	90,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	8,134,379	11,574,571	463,831	548,160	1,952,160	2,165,598	6,444,822	-
	116,754,344	140,132,205	13,878,483	12,597,848	17,066,696	9,687,642	18,307,430	68,594,106

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

Statut de fiducie de placement immobilier

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

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 200 000\$ (T4 2020: 150 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 1 613\$ (T3 2020: 682\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2021 (T4 2020: 0\$).

Le 3 août 2021, le Fonds a clôt le placement public de ses parts annoncé précédemment. Certains fiduciaires du Fonds ont acquis un total de 50 750 parts dans le cadre du placement, pour un produit brut global de 378 087\$.

Au cours de la période se terminant le 30 septembre 2021, des avances de 5 000 000\$ ont été faites au Fonds par certains fiduciaires afin de faciliter une acquisition. Ces avances ont été remboursées au cours de la période et des frais de financement de 20 000\$ ont été versés à ces fiduciaires.

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, le Fonds a remboursé et annulé une facilité de crédit qu'elle avait avec un fiduciaire. Cette personne n'est plus un fiduciaire depuis mai 2020.

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Status of the REIT

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

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The loans receivable include an amount of \$200,000 (Q4 2020: \$150,000) due from officers of the Trust. Interest income on the loans amount to \$1,613 (Q3 2020: \$682) for which no amount is receivable as at September 30, 2021 (Q4 2020: \$0).

On August 3, 2021, the Trust closed its public offering of trust units of the REIT. Certain trustees of the Trust acquired an aggregate of 50,750 units under the offering, for aggregate gross proceeds of \$378,087.

During the period ended September 30, 2021, \$5,000,000 of advances were made by certain trustees in order to facilitate an acquisition. The advances were repaid within the period and \$20,000 of financing fees were paid to the same trustees.

During the year ended December 31, 2020, the Trust repaid and cancelled a credit facility it had with a trustee. Since May 2020, this person is no longer a trustee.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

Le Fonds a payé 112 059\$ en rémunération à des dirigeants et fiduciaires au cours de la période se terminant le 30 septembre 2021 (T3 2020: 69 955\$).

26. PROVISION

En lien avec des acquisitions effectuées en 2019, le Fonds avait inscrit des provisions de 75 000\$ concernant des dépenses à rembourser à des locataires dont 75 000\$ reste à venir.

27. PRODUITS

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

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

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30	
	2021	2020
	%	%
Revenus de location d'immeubles de placement		
Commerces de détail	57	36
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	26	38
Restauration rapide	16	24
Autres	1	2
	100	100

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

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30	
	2021	2020
	\$	\$
Revenus de location d'immeubles de placement		
Loyers fixes	4,804,166	3,147,562
Loyers variables	81,246	71,804
	4,885,412	3,219,366

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

Officers and Trustees compensation

The Trust paid \$112,059 as compensation to officers and trustees during the period ended September 30, 2021 (Q3 2020: \$69,955).

26. PROVISION

Following acquisitions made in 2019, the Trust recorded a \$75,000 provision for future reimbursements to tenants for which \$75,000 remains payable.

27. REVENUE

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

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

	Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2021	2020
	%	%
Rental income from investment properties		
Retail	55	42
Major canadian energy companies and convenience store companies	27	34
Quick service restaurants	16	22
Others	2	2
	100	100

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

	Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30	
	2021	2020
	\$	\$
Rental income from investment properties		
Fixed rents	13,789,515	9,087,968
Variable rents	231,256	198,398
	14,020,771	9,286,366

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 SEPTEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2021 AND 2020

(in canadian dollars)

28. ENGAGEMENTS

En date du 30 septembre 2021, le Fonds s'est engagé à des acquisitions d'immeubles de placement pour des paiements à venir d'environ 250 000\$.

29. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 15 novembre 2021, le Fonds a annoncé cinq nouveaux développements immobiliers au Québec en partenariat avec Benny&Co. et Odacité Immobilier. Ces projets abriteront des restaurants Benny&Co. et représentent des investissements totaux d'environ 10 700 000 \$. Le Fonds détiendra une participation de 40 % dans chacun d'entre eux. Voici les développements dont la construction débutera en 2022 :

Benny&Co. de Lachenaie : Ce projet sera localisé de façon stratégique sur la Montée des Pionniers à l'entrée du Carrefour Lachenaie, une artère achalandée de la ville.

Benny&Co. de Beloeil : Ce projet va bénéficier de beaucoup de circulation automobile et de visibilité grâce à sa localisation sur la rue Serge Pepin directement à la sortie 112 de l'autoroute 20.

Benny&Co. de Jonquière : Ce projet sera situé dans l'ancien immeuble occupé par Burger King sur le boulevard Harvey, une rue commerciale importante.

Benny&Co. de Mont-Laurier : Ce projet sera situé sur le boulevard Albiny-Paquette, l'artère commerciale principale de la ville.

Pour sa part, le restaurant Benny&Co. de Saint-Sauveur sera situé dans un bâtiment existant qui sera redéveloppé à une date ultérieure. L'immeuble en question est situé sur le chemin du Lac-Millette et bénéficie d'une très bonne visibilité à partir de l'autoroute 15.

Le 24 novembre 2021, le Fonds a annoncé des distributions mensuelles en espèces de 0,0283 \$ par part, soit 0,34 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 31 janvier, 28 février et 31 mars 2022 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 14 janvier, 15 février et 15 mars 2022, respectivement.

28. COMMITMENTS

The Trust is committed to future payments of approximately \$250,000 related to purchase of investment properties as at September 30, 2021.

29. SUBSEQUENT EVENTS

On November 15, 2021, the Trust announced five new real estate developments in its joint venture with Benny&Co. and Odacité Immobilier Inc. These projects will house Benny&Co. restaurants and represent a total investment of \$10,700,000. The Trust will hold a 40% interest in each property. The following developments will begin construction in 2022:

Benny&Co. of Lachenaie: This project will be strategically located on Montée des Pionniers at the entrance to Carrefour Lachenaie, a busy artery in the city.

Benny&Co. of Beloeil: This project will benefit from high traffic and good visibility thanks to its location on Serge-Pepin Street, directly at exit 112 from Highway 20.

Benny&Co. of Jonquière: This project will be located in the former Burger King building on Harvey Boulevard, a major commercial artery.

Benny&Co. of Mont-Laurier: This project will be located on Albiny-Paquette Boulevard, the city's main commercial artery.

The fifth Benny&Co. restaurant, in Saint-Sauveur, will be located in an existing building that will be redeveloped at a future date. The subject property is located on Chemin du Lac-Millette and benefits from excellent visibility from Highway 15.

On November 24, 2021, the Trust announced that it will make monthly cash distributions of \$0.0283 per unit, representing \$0.34 per unit on an annualized basis, on January 31st, February 28th and March 31st, 2022, to unitholders of record on January 14th, February 15th and March 15th, 2022, respectively.