

**2022**

**Annual Report / Rapport annuel**

---

22.03.2023

## TABLE OF CONTENT / TABLE DES MATIÈRES

---

Chairman's letter.....	1
Q4 2022 Management Discussion and Analysis.....	3
Lettre du président du conseil.....	27
Rapport de gestion du 4ième trimestre 2022.....	29
Consolidated Annual Financial Statements / États financiers consolidés annuels.	54

## CHAIRMAN'S LETTER

---

Fellow Unitholders,

The year was marked by a very rapid rise in interest rates led by Central Banks around the world to combat high inflation. In Canada, the Central Bank increased its target rate from 0.25% at the beginning of the year to 4.25% at year-end. Canadian equity markets, in turn, were down 8.7% for the year while the REIT index was down close to 21% for the same period. These drastic moves caused significant uncertainty among investors, this led to a reduction in real estate transactions and opportunities as investors remained on the sidelines waiting for more stability. During this period, inflation peaked at 8.1% at mid-year to finish at 6.3% by year-end.

With such volatility and uncertainty, it is best to remain prudent and wait for events to unfold before deploying capital with better certainty. This is the strategy CNET adopted, putting the REIT in an excellent position when the right opportunities arise.

In 2022, CNET completed 10 transactions, including one joint venture as we deployed some capital. Total assets grew by 9% from \$278 Million to \$303 Million while the occupancy rate climbed back to 100% at year-end. The average term of mortgages was at 5 years at year-end leaving the portfolio in very good standing in this economic context. This year, the largest acquisition was a stand-alone site with an IGA grocery store and a National Bank branch in Jonquiere for \$8.8 Million with the second largest acquisition being a Rona hardware store in Chateauguay for \$8.4 Million. With all the acquisitions during the year, the overall retail exposure of the portfolio increased to 60% at year-end from 55% last year. Just two years ago CNET's overall exposure to retail stood at 34%. As stated last year, remaining true to its triple net and management-free strategy, the portfolio is comprised of essential service-type tenants, with a revenue mix dominated by the retail segment. It should be noted that inflation as experienced in 2022 has a minimal impact on our triple net business model with costs paid or passed on to tenants, while this segment of the market remains vibrant and is generally stable in different economic environments.

2022 was another good year, a solid accomplishment given the challenging landscape provided by the rapidly rising interest rate environment. Our funds from operations<sup>1</sup> (FFO) increased to \$13.0 Million from \$10.8 Million in 2021 for an increase of 20.4%, this is especially impressive given the increase in debt servicing cost. FFO<sup>1</sup> per unit increased by 9% to \$0.636 in 2022 from \$0.581 the previous year. Adjusted funds from operations<sup>1</sup> (AFFO) tracks the FFO<sup>1</sup> closely at CNET given the triple net nature of the portfolio, this results in fewer and generally more predictable capital investments translating into more predictable earnings. The AFFO<sup>1</sup> stood at \$0.592 in 2022 from \$0.54 in 2021 for an increase of 10%.

It is important to reminisce about last year's market performance as we set the table for the coming year. In 2022, the negative performance of Canadian equity markets and the REIT index impacted CNET's stock performance. Despite our solid growth in FFO<sup>1</sup> as highlighted above, we could not avoid the market's volatility and its poor market performance. The units were down 22.9% for the year, closing the year relatively in line with the REIT index performance.

At the end of 2022, CNET increased its distribution per unit by \$0.005 to \$0.345 from \$0.34, an increase of 1.5%. This marks the 11th consecutive annual increase, with a cumulative growth in distributions per unit of 176% during the period. Despite these increases, the FFO payout ratio<sup>1</sup> at the end of 2022 remains conservative at 53.5%. This latest increase reflects CNET's conservative approach given the uncertain interest rate environment.

---

<sup>1</sup> This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures".

## OUTLOOK

It is difficult to predict where interest rates will move or how the economy will perform in the current context. It is also difficult to predict how investors will react to those factors and the ensuing uncertainty. While it appears that disinflation is now underway, we should be faced with strong economic headwinds in 2023 and we must remain mindful of the strong potential for a recession. As we get closer to the end of the year, we should enter a new phase with lower interest rates and lower economic activity. While this brings us closer to a recovery, it should also bring better market stability and a better outlook that is likely to unfold during the second half of the year. We anticipate this should lead to a more receptive real estate sector as investors adapt to these conditions.

In 2022, we observed stronger retail foot traffic and shopping activity in an unrestricted context. Through this year, with higher rates and a potential recession, we should expect a pullback in sales of discretionary goods, services and luxury items over the next few years, although the Canadian consumer has remained resilient despite the headwind we have experienced. CNET's portfolio remains well positioned; its essential services niche should continue to do well in that environment.

It is not the role of a REIT to time such factors, its business is to invest in accretive strategic properties, optimize the value of its assets and structure its mortgages to weather the volatility. CNET's conservative strategy served it well in 2022 and it is well-positioned to participate in the opportunities that lie ahead.

## MANAGEMENT'S DISCUSSION & ANALYSIS

### SCOPE OF ANALYSIS

This Management's Discussion and Analysis ("MD&A") of the financial condition and results of operations of Canadian Net Real Estate Investment Trust ("Canadian Net" or the "Trust") is intended to provide readers with an assessment of performance and summarize the results of operations and financial condition for the 12-month period ended December 31, 2022. It should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the period ended December 31, 2022 and the Audited Consolidated Financial Statements and MD&A for the period ended December 31, 2021. The financial data contained in this MD&A has been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and all amounts are in Canadian dollars. You can find all copies of Canadian Net's recent financial reports on Canadian Net's website [cnetreit.com](http://cnetreit.com) and on [sedar.com](http://sedar.com).

Dated March 22, 2023, this MD&A reflects all significant information available as of that date and should be read in conjunction with the Audited Consolidated Financial Statements for the period ended December 31, 2022 and accompanying notes included in this report.

The audit committee reviewed the contents of this MD&A and the Financial Statements and the Trust's Board of Trustees has approved them.

---

### CAUTION REGARDING FORWARD-LOOKING STATEMENTS

Securities laws encourage companies to present forward-looking information to provide investors with a better understanding of the Trust's future prospects and help them make informed decisions. This MD&A contains forward-looking statements about the Trust's objectives, strategies, financial position, results of operations, cash flows and operations, which are based on management's current expectations, estimates and assumptions about the markets in which it operates.

Statements based on management's current expectations contain known and unknown inherent risks and uncertainties. Forward-looking statements may include verbs such as "believe," "anticipate," "estimate," "expect," "intend" and "assess" or related expressions, used in the affirmative and negative forms. These statements represent the Trust's intentions, plans, expectations, or beliefs and are subject to risks, uncertainties and other factors, many of which are beyond the Trust's control. Actual results may vary from expectations. The reader is cautioned not to place undue reliance on any forward-looking statements.

The outbreak of COVID-19 has resulted in the federal and provincial governments enacting numerous measures such as the implementation of a travel ban, self-imposed quarantine periods and social distancing. These measures have caused material disruption to businesses and have resulted in an economic slowdown. These measures have also resulted in material disruptions to global equity and capital markets.

It is not possible to forecast with certainty the duration and full scope of the economic impact of COVID-19 and accordingly certain aspects of the Trust's operations could be affected, including rent collection, occupancy rates, demand for retail space, capitalization rates, and the resulting value of the Trust's properties. The full extent and duration of COVID-19 remain uncertain at this time.

Please note that the forward-looking statements contained in this MD&A describe our expectations as at March 22, 2023.

## NON-IFRS FINANCIAL MEASURES

This document contains various non-IFRS financial measures, which are used to explain the financial results of the Trust. The terms explained in this section do not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers.

**Funds From Operations (FFO)** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. FFO is an industry term and its calculation is prescribed in publications of the Real Property Association of Canada (REALpac). FFO is calculated largely in accordance with the REALpac publication. FFO, as calculated by Canadian Net, is net income (determined in accordance with IFRS) exclusive of unit-based compensation, interest on the lease liability and unrealized changes in the fair value of investment properties, financial instruments, deferred income taxes and gains or losses on property dispositions. However, under REALpac guidance, only the remeasurement component of unit-based compensation should be added back to profit or loss to arrive at FFO. Unit-based compensation and unrealized changes in fair value of investment properties, deferred income taxes and gains or losses on property dispositions are excluded from net income to arrive at FFO because they are volatile and have no impact on cash and accordingly provide a more meaningful additional measure of the Trust's recurring operating performance compared to profit determined in accordance with IFRS.

The Trust considers FFO a meaningful additional measure as it adjusts for certain non-cash items that do not necessarily provide an appropriate picture of a Trust's recurring performance. It more reliably shows the impact on operations of trends in occupancy levels, rental rates, net property operating income and interest costs compared to profit determined in accordance with IFRS.

FFO is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Reconciliation of Net Income to FFO* section).

**FFO per unit** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Canadian Net calculates FFO per unit as FFO divided by the weighted average number of units outstanding. Management believes that FFO per unit is a useful measure of operating performance similar to FFO.

**Adjusted Funds From Operations (AFFO)** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is an industry term used to help evaluate dividend or distribution capacity. AFFO is calculated largely in accordance with the REALpac publication. AFFO primarily adjusts FFO (as calculated by Canadian Net) for capital expenditures that preserve the existing rental stream and straight-line rent. Under REALpac guidance, only the remeasurement component of unit-based compensation should be added back to profit or loss to arrive at FFO and AFFO. Capital expenditures are subtracted from FFO to arrive at AFFO because they are expenditures that relate to sustaining and maintaining existing properties. These expenditures would normally be considered investing activities in the statement of cash flows. Straight line rent is also included as an adjustment to AFFO to better represent rent on a contractual and receivable basis.

The Trust considers AFFO to be a useful measure of recurring economic earnings and relevant in understanding its ability to service its debt, fund capital expenditures and provide distributions to unitholders.

AFFO is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Adjusted Funds From Operations* section).

**AFFO per unit** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Canadian Net calculates AFFO per unit as AFFO divided by the weighted average number of units outstanding. The Trust believes that AFFO per unit is a useful measure of operating performance similar to AFFO.

**Net Operating Income (NOI)** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. NOI is an industry term in widespread use and is defined as total revenues less total operating expenses as shown in the consolidated statements of income and comprehensive income (property revenues less total property operating costs such as property taxes, utilities and insurance). The Trust includes NOI as a non-IFRS measure in its consolidated statement of income and comprehensive income.

The Trust considers NOI a meaningful additional measure of operating performance of property assets, prior to financing considerations.

NOI is reconciled to Rental income from investment properties, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Results of Operations* section).

**Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (EBITDA)** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. EBITDA is defined as profit before net interest expense, interest on the lease liability, income tax expense and other financial charges because these items are non-operating in nature.

EBITDA is used in calculations that measure the Trust's ability to service debt.

EBITDA is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to the *Reconciliation of Net Income to EBITDA* section).

**Adjusted EBITDA** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Adjusted EBITDA primarily adjusts EBITDA for change in fair value of investment properties, change in fair value of investment properties in joint ventures, change in fair value of convertible debentures, and change in fair value of warrants. The purpose is to allow the Trust to demonstrate how it services its debt by excluding the impacts of fair market gains and losses, which are volatile and have no impact on cash, and certain non-recurring items.

Adjusted EBITDA is used by the Trust to monitor its ability to satisfy and service its debt and to monitor requirements imposed by the Trust's lenders. Specifically, Adjusted EBITDA is used to monitor the Canadian Net's Interest Coverage Ratio based on adjusted EBITDA and Debt Service Coverage Ratio based on adjusted EBITDA.

Adjusted EBITDA is reconciled to net income and comprehensive income, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to *Reconciliation of Net Income to EBITDA* section).

**Adjusted Investment Properties** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Adjusted Investment Properties is defined as investment properties plus the Trust's proportionate share of developed properties and properties under development owned through joint ventures.

The Trust enters into joint arrangements via jointly controlled entities and/or through co-ownerships and accounts for its interest using the equity method of accounting. Accordingly, the Trust's share of investment properties held through these joint ventures are presented under investment in joint ventures on the balance sheet and not as part of investment properties. As such, the Trust believes that Adjusted Investment Properties is a useful measure as it provides a more accurate picture of the entire value of the Trust's portfolio.

Adjusted Investment Properties is reconciled to Investment Properties, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to *Reconciliation of Investment Properties to Adjusted Investment Properties* section).

**Distributable Income** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Distributable income is defined as FFO adjusted for interest on the lease liability, straight-line rent, distributions from joint ventures, periodic mortgage principal repayments and repayment of long-term debt. The Trust adjusts for these items because it provides a better picture of its distribution capacity and adjusts for other items that affect cash.

The Trust believes distributable income is useful to investors because it is an important measure of the Trust's distribution capacity.

Distributable income is reconciled to FFO and Cash flow from operating activities, which is the most directly comparable IFRS measure (refer to *Reconciliation of Cash Flow Provided From Operating Activities to Distributable Income and Distributions* section).

**Distribution as % of FFO** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is calculated by dividing the per unit distribution of the period by the FFO per unit of the period.

It is a ratio which measures the sustainability of the Trust's distribution payout. Management believes this IFRS ratio is useful to investors since it provides transparency on performance and the overall management of the existing portfolio.

The Trust considers this non-IFRS ratio to be an important measure of the Trust's distribution capacity expressed as a percentage of FFO.

**Distribution as % of AFFO** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is calculated by dividing the per unit distribution of the period by the AFFO per unit of the period.

It is a ratio which measures the sustainability of the Trust's distribution payout. Management believes this IFRS ratio is useful to investors since it provides transparency on performance and the overall management of the existing portfolio.

The Trust considers this non-IFRS ratio to be an important measure of the Trust's distribution capacity expressed as a percentage of AFFO.

**The Debt Service Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is determined by the Trust as Adjusted EBITDA divided by the debt service requirements for the period, whereby the debt service requirements reflect principal repayments and interest expenses during the period. Payments related to prepayment penalties or payments upon discharge of a mortgage are excluded from the calculation.

The Debt Service Coverage Ratio is a useful measure and is used by the Trust's management to monitor the Trust's ability to meet annual interest and principal payments.

**The Interest Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. The Trust calculates its Interest Coverage Ratio by dividing Adjusted EBITDA by the Trust's interest obligations for the period.

It is used by management in determining the Trust's ability to service the interest requirements of its outstanding debt.

**The Debt to Total Assets Ratio** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is determined by the Trust as the sum of mortgages, long-term debt, current portion of mortgages and long-term debt, balance owing on credit facilities and convertible debentures divided by the total assets of the Trust.

Management uses this ratio to evaluate the leverage of the Trust and the strength of its equity position.

**The Debt to Total Assets Ratio – Excluding Convertible Debentures** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is determined by the Trust as the sum of mortgages, long-term debt, and balance owing on credit facilities divided by the total assets of the Trust.

Management uses this ratio to evaluate the leverage of the Trust and the strength of its equity position assuming all convertible debentures were converted into units of the Trust.

**The Management Expense Ratio** is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. It is calculated by dividing the administrative charges of the Trust by the Adjusted Investment Properties of the Trust.

Management uses this ratio to evaluate the administrative charges required to manage and administer the Trust.

FFO, FFO per unit, AFFO, AFFO per unit, NOI, EBITDA, Adjusted EBITDA, Adjusted Investment Properties, Distributable Income, Distributions as % of FFO, Distributions as % of AFFO, the Debt Service Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA, the Interest Coverage Ratio based on Adjusted EBITDA, the Debt to Total Assets Ratio, the Debt to Total Asset Ratio – Excluding Convertible Debentures and the Management Expense Ratio are not defined by IFRS, and therefore should not be considered as alternatives to profit or net income calculated in accordance with IFRS.



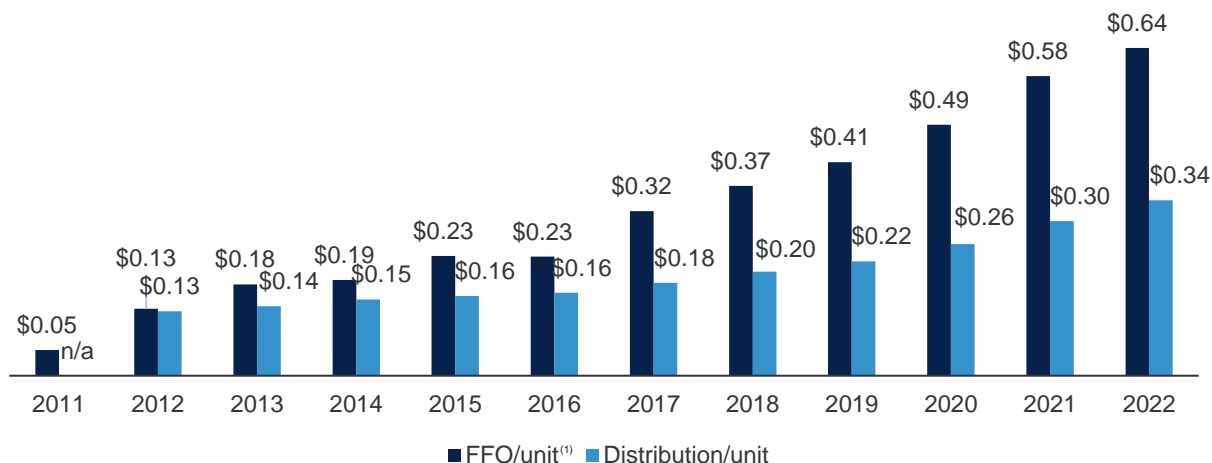


## SUMMARY OF SELECTED FINANCIAL INFORMATION

Periods ended December 31	12 months		Δ	%
	2022	2021		
<b>Financial info</b>				
Property rental income	24,729,024	18,953,524	5,775,500	30%
Net income (loss) and comprehensive income (loss)	(6,493,632)	25,090,167	(31,583,799)	(126%)
NOI <sup>(1)</sup>	18,372,314	14,321,735	4,050,579	28%
FFO <sup>(1)</sup>	13,039,054	10,791,751	2,247,303	21%
AFFO <sup>(1)</sup>	12,152,784	10,033,624	2,119,160	21%
EBITDA <sup>(1)</sup>	(226,479)	29,653,605	(29,880,084)	(101%)
Adjusted EBITDA <sup>(1)</sup>	18,693,878	14,946,751	3,747,127	25%
Investment properties	275,425,158	252,947,654	22,477,504	9%
Adjusted investment properties <sup>(1)</sup>	326,897,963	298,465,593	28,432,370	10%
Total assets	303,059,853	278,165,686	24,894,167	9%
Mortgages	135,680,946	121,549,841	14,131,105	12%
Long-term debt	45,000	60,000	(15,000)	(25%)
Current portion of mortgages and long term-debt	16,516,785	11,796,018	4,720,767	40%
Mortgages on investment properties held for sale	3,498,066	-	3,498,066	n/a
Credit facilities	15,725,362	2,885,000	12,840,362	445%
Total convertible debentures	8,635,474	8,416,510	218,964	3%
Total equity	118,687,767	129,814,467	(11,126,700)	(9%)
Weighted average units o/s - basic	20,514,719	18,575,569	1,939,150	10%
<b>Amounts on a per unit basis</b>				
FFO <sup>(1)</sup>	0.636	0.581	0.055	9%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.592	0.540	0.052	10%
Distributions	0.340	0.300	0.040	13%
<b>Financial ratios</b>				
Weighted avg. interest rate	3.69%	3.45%	0.24%	
Debt to total assets <sup>(1)</sup>	59%	52%	7%	
Debt to total assets - Excluding convertible debentures <sup>(1)</sup>	55%	49%	6%	
Interest coverage ratio based on adjusted EBITDA <sup>(1)</sup>	2.8x	3.4x	(0.6x)	
Debt service coverage ratio based on adjusted EBITDA <sup>(1)</sup>	1.7x	1.9x	(0.2x)	
Distributions as a % of FFO per unit <sup>(1)</sup>	53%	52%	1%	
Distributions as a % of AFFO per unit <sup>(1)</sup>	57%	56%	1%	
<b>Leasing information</b>				
Occupancy	100%	99%	1%	
<b>Mix of tenancy based on NOI <sup>(1)</sup></b>				
National	90%	89%	1%	
Regional	8%	9%	(1%)	
Local	2%	2%	-	
<b>Breakdown of NOI <sup>(1)</sup> per property type</b>				
Retail	60%	55%	5%	
National service-station and c-store chains	23%	27%	(4%)	
Quick Service Restaurants	15%	16%	(1%)	
Other	2%	2%	-	
	100%	100%	-	
Number of properties	101	91	10	
<b>Other</b>				
Average term to maturity – mortgages (years)	5.0	6.0	(1.0)	
Average term to maturity – leases (years)	6.9	7.4	(0.5)	
IFRS capitalization rate	6.41%	5.99%	0.42%	

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures".

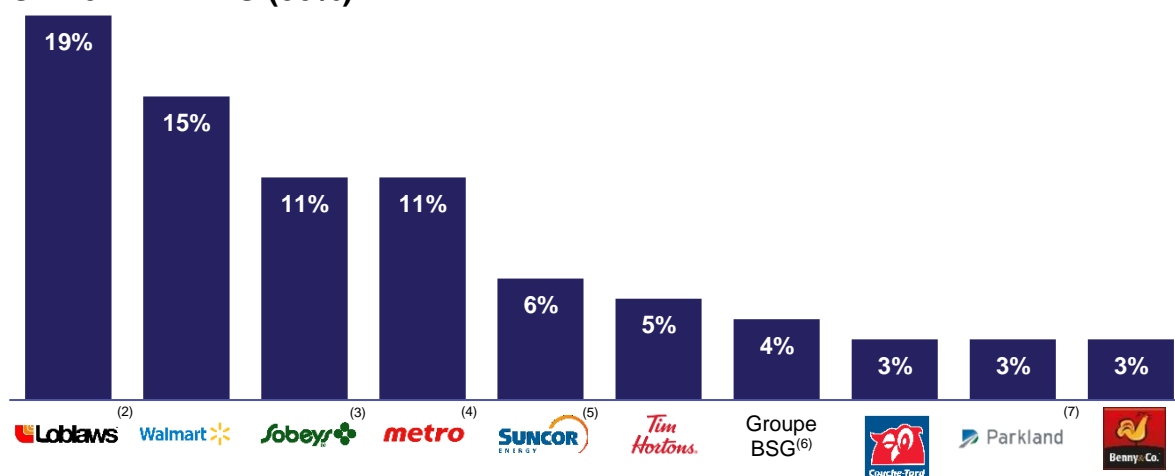
## HISTORICAL SELECTED FINANCIAL PERFORMANCE



(1) This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures".

## TENANT OVERVIEW – PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2022

### TOP 10 TENANTS (80%)<sup>(1)</sup>



Notes:

- (1) Based on NOI; Includes the Trust's proportionate share of NOI from properties held through joint ventures. NOI is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"
- (2) Loblaws operates Pharmaprix pharmacies and the Provigo, Maxi, Independent's and Atlantic Superstore grocery banners
- (3) Sobey's operates IGA grocery stores, Shell service-stations and Sobey's Fast Fuel service-stations
- (4) Metro operates grocery stores under the Metro, Super C and Food Basics banners and pharmacies under the Brunet banner
- (5) Suncor operates Petro-Canada service-stations
- (6) Groupe BSG is a large regional service-station operator operating under various banners
- (7) Parkland Corporation operates service-stations under the Ultramar banner

## KEY PERFORMANCE INDICATORS - 2022

---

### FFO<sup>(1)</sup> per unit

**+9%**

*From \$0.581 in 2021 to \$0.636 in 2022*

### Net Operating Income<sup>(1)</sup>

**+28%**

*A \$4.05M increase over the past 12 months*

### Distribution / FFO<sup>(1)</sup> per unit

**53%**

*A **conservative ratio** that allows the Trust to **maintain its strong growth***

### Occupancy Rate

**100%**

*The **quality of our assets** allowed us to maximize our occupancy rate*

### Total Assets

**+9%**

*From \$278M in 2021 to \$303M in 2022*

### Management expense ratio<sup>(1)</sup>

**0.27%**

*Consistent with 0.27% in 2021*

Notes:

- (1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

## BREAKDOWN OF PROPERTIES & OPERATING SECTORS

#	Address	City/Province	Type	Ownership	Area (sf)			Status
					Land	Building	CNET %	
1	40-50 Brunet Street	Mont St-Hilaire, QC	QSR, gas, c-store	100%	69 K	5,452	5,452	Income producing
2	230 St-Luc Blvd.	St-Jean-sur-Richelieu, QC	Gas, c-store	100%	65 K	8,359	8,359	Income producing
3	196 Hôtel-de-Ville Blvd.	Rivière-du-Loup, QC	Gas, c-store	100%	14 K	2,400	2,400	Income producing
4	1349-1351 Road 117	Val-David, QC	QSR, gas, c-store	100%	36 K	4,748	4,748	Income producing
5	275 Barkoff Street	Trois-Rivières, QC	Gas, c-store	65%	60 K	2,400	1,560	Income producing
6	530 Barkoff Street	Trois-Rivières, QC	Gas, c-store	50%	30 K	2,641	1,321	Income producing
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, QC	QSR, gas, c-store	100%	67 K	8,071	8,071	Income producing
8	1440-50 St-Laurent East Blvd.	Louiseville, QC	QSR, gas, c-store	50%	115 K	6,132	3,066	Income producing
9	1460 St-Laurent East Blvd.	Louiseville, QC	QSR	50%	37 K	4,841	2,421	Income producing
10	490-494 De L'Atrium Blvd.	Québec City, QC	Gas, c-store	100%	34 K	6,574	6,574	Income producing
11	7335 Guillaume Couture Blvd.	Lévis, QC	QSR	100%	30 K	2,860	2,860	Income producing
12	1319 Brookdale Avenue	Cornwall, ON	QSR	100%	33 K	3,127	3,127	Income producing
13	4200 Bernard-Pilon Street	St-Mathieu de Beloeil, QC	Gas, c-store	100%	20 K	1,200	1,200	Income producing
14	1901 Raymond Blais Street	Sainte-Julie, QC	Gas, c-store	100%	27 K	1,392	1,392	Income producing
15	2000 Leonard de Vinci Street	Sainte-Julie, QC	QSR	100%	39 K	4,575	4,575	Income producing
16	2050 Leonard de Vinci Street	Sainte-Julie, QC	Gas	100%	86 K	1,255	1,255	Income producing
17	2051 Nobel Street	Sainte-Julie, QC	QSR	100%	50 K	5,975	5,975	Income producing
18	16920-16930 St-Louis Ave.	St-Hyacinthe, QC	QSR, gas, c-store	100%	70 K	6,290	6,290	Income producing
19	3726 Des Forges Blvd.	Trois-Rivières, QC	QSR	100%	19 K	3,360	3,360	Income producing
20	2871-2885 Des Prairies Street	Trois-Rivières, QC	QSR, gas, c-store	100%	60 K	6,662	6,662	Income producing
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, QC	QSR, gas, c-store	100%	48 K	4,851	4,851	Income producing
22	4932 Des Sources Blvd.	Pierrefonds, QC	QSR	100%	23 K	2,716	2,716	Income producing
23	314 De Montigny Street	St-Jérôme, QC	QSR	100%	24 K	2,832	2,832	Income producing
24	288 Valmont Street	Repentigny, QC	Gas, c-store	100%	22 K	2,400	2,400	Income producing
25	2439 Ste Sophie Blvd.	Sainte-Sophie, QC	Gas, c-store	95%	58 K	4,856	4,613	Income producing
26	2429 Sainte-Sophie Blvd.	Sainte-Sophie, QC	QSR	95%	45 K	3,710	3,525	Income producing
27	610 Saint-Joseph Blvd.	Gatineau, QC	Other	100%	13 K	3,372	3,372	Income producing
28	513 Des Laurentides Blvd.	Laval, QC	Other	100%	12 K	3,019	3,019	Income producing
29	123 St-Laurent East Blvd	St-Eustache, QC	Gas, c-store	100%	22 K	3,846	3,846	Income producing
30	4 North Street	Waterloo, QC	Gas, c-store	100%	14 K	2,845	2,845	Income producing
31	3355 de la Pérade Street	Quebec City, QC	Retail	100%	142 K	28,894	28,894	Income producing
32	2555 Montmorency Blvd	Quebec City, QC	Retail	100%	110 K	25,480	25,480	Income producing
33	3592 Laval Street	Lac Mégantic, QC	Gas, c-store	100%	20 K	1,777	1,777	Income producing
34	536 Algonquin Blvd.	Timmins, ON	QSR	100%	102 K	2,690	2,690	Income producing
35	1730 Jules Vernes Ave.	Cap Rouge, QC	QSR	50%	38 K	4,100	2,050	Income producing
36	235 Montée Paiement	Gatineau, QC	Retail	100%	149 K	25,706	25,706	Income producing
37	510 Bethany Ave.	Lachute, QC	QSR, gas, c-store	50%	113 K	11,910	5,955	Income producing
38	1337 Iberville Blvd.	Repentigny, QC	Retail	100%	57 K	17,050	17,050	Income producing
39	222 St-Jean-Baptiste Blvd.	Mercier, QC	QSR, gas, c-store	82.5%	70 K	9,488	7,828	Income producing
40	230 St-Jean-Baptiste Boul.	Mercier, QC	QSR	82.5%	33 K	4,165	3,436	Income producing
41	101 Hébert Street	Mont-Laurier, QC	Retail	100%	350 K	37,530	37,530	Income producing
42	290 Mgr. Langlois Blvd.	Valleyfield, QC	QSR, gas, c-store	50%	107 K	10,114	5,057	Income producing
43	510 Portland Street	Dartmouth, NS	QSR	100%	32 K	4,631	4,631	Income producing
44	20 Frontenac Ouest Blvd.	Thetford Mines, QC	QSR	100%	30 K	2,400	2,400	Income producing
45	975 Wilkinson Ave.	Dartmouth, NS	QSR, gas, c-store	50%	85 K	7,975	3,988	Income producing
46	1501 Jacques Bedard Street	Quebec City, QC	Retail	100%	152 K	24,652	24,652	Income producing
47	852 Laure Boulevard	Sept Îles, QC	QSR	100%	28 K	3,239	3,239	Income producing

## Canadian Net Real Estate Investment Trust / Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Address	City/Province	Type	Ownership	Area (sf)			Status
					Land	Building	CNET %	
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, NS	Gas, c-store	100%	62 K	3,335	3,335	Income producing
49	4675 Shawinigan Sud Blvd.	Shawinigan, QC	QSR, gas, c-store	50%	101 K	7,126	3,563	Income producing
50	480 Bethany Ave.	Lachute, QC	Retail	100%	492 K	75,681	75,681	Income producing
51	484 Bethany Ave.	Lachute, QC	QSR	100%	32 K	3,037	3,037	Income producing
52	2077 Laurentides Blvd.	Laval, QC	Retail	100%	31 K	9,462	9,462	Income producing
53	111-117 Desjardins Blvd.	Maniwaki, QC	Retail	100%	45 K	16,085	16,085	Income producing
54	550 Laffèche Boulevard	Baie Comeau, QC	Retail	100%	102 K	19,676	19,676	Income producing
55	304 LaSalle Boulevard	Baie Comeau, QC	QSR	100%	13 K	3,300	3,300	Income producing
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, QC	QSR, gas, c-store	50%	31 K	4,500	2,250	Income producing
57	835 Lucien Chenier	Farnham, QC	QSR, gas, c-store	100%	89 K	7,000	7,000	Income producing
58	24 Miikana Way	Kenora, ON	Retail	100%	534 K	80,881	80,881	Income producing
59	1410 Principale Street	St-Etienne-des-Grès, QC	QSR, gas, c-store	75%	26 K	4,122	3,092	Income producing
60	2505 Saint-Louis Street	Gatineau, QC	Retail	100%	88 K	25,389	25,389	Income producing
61	124 Beech Hill Road	Antigonish, NS	QSR, gas, c-store	50%	176 K	4,040	2,020	Income producing
62	16670 Des Acadiens Blvd.	Bécancour, QC	QSR, gas, c-store	75%	14 K	3,600	2,700	Income producing
63	1875 Sainte-Marguerite Street	Trois-Rivières, QC	Gas, c-store	75%	19 K	2,400	1,800	Income producing
64	5100 Wilfrid Hamel Blvd.	Quebec City, QC	Gas, c-store	50%	26 K	3,077	1,539	Income producing
65	369 St-Charles Street West	Longueuil, QC	Gas, c-store	50%	15 K	2,578	1,289	Income producing
66	1305-1375 Sherbrooke Street	Magog, QC	QSR, gas, c-store	50%	38 K	8,900	4,450	Income producing
67	250 Saint-Antoine Nord Street	Lavaltrie, QC	Retail	100%	87 K	22,794	22,794	Income producing
68	524-534 Saint-Joseph Blvd.	Drummondville, QC	QSR	50%	26 K	7,684	3,842	Income producing
69	570 Saint-Joseph Blvd.	Drummondville, QC	QSR	50%	52 K	3,855	1,928	Income producing
70	491 Seigneuriale Street	Quebec City, QC	Retail	100%	103 K	21,303	21,303	Income producing
71	150 St-Alphonse Blvd.	Roberval, QC	Retail	100%	207 K	43,378	43,378	Income producing
72	15 McChesney Ave.	Kirkland Lake, ON	Retail	100%	200 K	45,157	45,157	Income producing
73	394 Westville Road	New Glasgow, NS	Retail	100%	487 K	90,800	90,800	Income producing
74	1225 Kings Street	Sydney, NS	Retail	100%	155 K	47,189	47,189	Income producing
75	476-478 Ch. Knowlton	Lac Brome, QC	QSR, gas, c-store	100%	51 K	4,500	4,500	Income producing
76	14 Sunset Road	Pictou, NS	QSR, gas, c-store	50%	129 K	5,460	2,730	Income producing
77	7301 Laurier Boulevard	Terrebonne, QC	QSR	40%	35 K	3,885	1,554	Income producing
78	7751-7811 Roi-Rene Blvd.	Anjou, QC	QSR	40%	33 K	5,800	2,320	Under development
79	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, QC	Gas	100%	37 K	395	395	Income producing
80	860 rue d'Alma	Saguenay, QC	QSR	40%	40 K	3,885	1,554	Income producing
81	135 Barton Street East	Hamilton, ON	Retail	100%	153 K	37,509	37,509	Income producing
82	95-103 Water Street North	Cambridge, ON	Retail	100%	122 K	38,500	38,500	Income producing
83	107 Bridge Street	Dunnville, ON	Retail	100%	91 K	27,651	27,651	Income producing
84	199 Simcoe Avenue	Keswick, ON	Retail	100%	106 K	27,838	27,838	Income producing
85	1035 Wilfrid-Hamel Blvd.	Quebec City, QC	Retail	100%	98 K	27,400	27,400	Income producing
86	2 Saint-Martin Street	Bromont, QC	QSR	100%	6 K	5,703	5,703	Income producing
87	Rue Serge Pepin	Beloeil, QC	QSR	40%	25 K	3,885	1,554	Under development
88	Montée des Pionniers	Lachenaie, QC	QSR	40%	24 K	3,885	1,554	Under development
89	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, QC	Retail	40%	4 K	4,376	1,750	Income producing
90	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, QC	QSR	40%	46 K	4,400	1,760	Income producing
91	10 Cambridge Street	Collingwood, ON	Retail	100%	496 K	111,118	111,118	Income producing
92	617 -639 Duvernay Street	Verchères, QC	Retail	100%	105 K	29,904	29,904	Income producing
93	320 Albiny-Paquette Blvd.	Mont-Laurier, QC	QSR	40%	68 K	3,885	1,554	Under development
94	2085 Mellon Blvd.	Saguenay, QC	Retail	100%	159 K	38,064	38,064	Income producing
95	2095 Mellon Blvd.	Saguenay, QC	Other	100%	33 K	4,016	4,016	Income producing

## Canadian Net Real Estate Investment Trust / Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Address	City/Province	Type	Ownership	Area (sf)			Status
					Land	Building	CNET %	
96	46 Robie St.	Truro, NS	Retail	100%	163 K	30,500	30,500	Income producing
97	45 Albert Ferland St.	Chénéville, QC	Retail	100%	213 K	29,698	29,698	Income producing
98	110 Principale St.	St-André-Avellin, QC	Retail	100%	157 K	35,991	35,991	Income producing
99	1535 St-Antoine Blvd.	St-Jérôme, QC	Gas, c-store	100%	35 K	3,500	3,500	Income producing
100	1165 Smythe St.	Fredericton, NB	Other	100%	18 K	4,400	4,400	Income producing
101	41 St-Jean-Baptiste Blvd.	Chateauguay, QC	Retail	100%	217 K	53,151	53,151	Income producing
<b>QSR: Quick Service Restaurant</b>					<b>8,773 K</b>	<b>1,460,210</b>	<b>1,386,155</b>	

## DESCRIPTION OF THE ISSUER'S BUSINESS

Canadian Net is an active Trust operating in the Canadian commercial real estate market. The Trust currently trades on the TSX Venture using the ticker symbol NET.UN. The Trust owns and rents commercial real estate properties directly, through its wholly owned subsidiaries and joint ventures.

Prior to June 17, 2021, the Trust operated under the name of Fronsac Real Estate Investment Trust and ticker "FRO.UN".



The principal registered and head office of the Trust is located at 106 Gun Avenue, Pointe Claire, QC, H9R 3X3.

On November 10, 2021, the Trust completed a consolidation of units on a basis of one (1) post-consolidation unit for every ten (10) pre-consolidation units. All per unit numbers in this MD&A are shown on a post-consolidation basis.

As at December 31, 2022 the Trust held 101 investment properties, 83 residing in the province of Quebec, 9 in the province of Ontario and 9 in the province of Nova Scotia. The properties are occupied by 4 distinct groups of tenants composed of: (1) retailers, (2) national service station and convenience store chains, (3) quick-service restaurant chains, and (4) others.

The quality of the properties in the portfolio allows Canadian Net to maintain a best-in-class occupancy level. As at December 31, 2022, the Trust's occupancy was at 100%.

The Trust management is entirely internalized, and no service agreements or asset management agreements are in force between Canadian Net and its officers and trustees. The Trust, therefore, ensures that the interests of management and of its employees are aligned with those of the unitholders.

These properties are leased to tenants on a management free basis with triple net leases. Under this type of arrangement, the tenant is responsible for paying real estate taxes, insurance and any general maintenance required, in addition to the base rent already stipulated in the lease terms. These types of leases ensure stable recurring cash flows with an opportunity for growth.

---

<sup>1</sup> This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"

## MAJOR EVENT OF THE YEAR

**On February 1<sup>st</sup>, 2022**, the Trust announced the acquisition of a 29,904 square-foot retail property in Verchères, QC. The property is leased to a Metro grocery store, a Brunet pharmacy, and to a National Bank of Canada branch. Total consideration paid was \$6,500,000 (excluding transaction costs) and was settled in cash.

**On February 2<sup>nd</sup>, 2022**, the Trust filed a preliminary short form base shelf prospectus with the securities regulatory authorities in each of the provinces of Canada. Once a receipt for the final short form base shelf prospectus (the “Shelf Prospectus”) has been obtained from the applicable Canadian securities regulatory authorities, this will enable Canadian Net to offer for sale and issue up to \$125 million of (i) trust units of the Trust (the “Trust Units”), (ii) subscription receipts of the Trust (the “Subscription Receipts”), (iii) unsecured debt securities of the Trust (the “Debt Securities”), (iv) warrants exercisable to acquire Trust Units and/or other securities of the Trust (the “Warrants”) and (v) units comprising a combination of more than one of Trust Units, Subscription Receipts, Warrants or Debt Securities (the “Units”, and collectively with the Trust Units, the Subscription Receipts, the Debt Securities and the Warrants, the “Securities”) from time to time during the 25-month period during which the Shelf Prospectus remains valid. The specific variable terms of any offering of Trust Units, Subscription Receipts, Debt Securities, Warrants or Units will be set forth in one or more prospectus supplements.

**On February 10<sup>th</sup>, 2022**, the Trust filed and obtained a receipt for a final short form base shelf prospectus.

**On March 21<sup>st</sup>, 2022**, Canadian Net announced the acquisition of two properties located on Mellon Boulevard in the Jonquière sector of Saguenay, QC. The first one is occupied by a grocery store operated under the IGA banner. The second one is occupied by a National Bank of Canada branch. Total consideration paid was \$8,800,000 (excluding transaction costs) and was settled in cash.

**On April 14, 2022**, the Trust announced a new equity incentive plan (the “Equity Incentive Plan”) that further aligns executive management and unitholder interests.

At the annual and special meeting of unitholders held on May 25th, 2022, unitholders were asked, among other matters, to consider, and if deemed appropriate, to pass resolutions approving the Equity Incentive Plan as further described in the Management Information Circular. The Equity Incentive Plan consolidates, amends, and restates the existing unit compensation plan of the Trust, as approved on April 19, 2019, as amended on May 22, 2020, and as further amended on March 26, 2021, and the deferred trust unit plan of the Trust, as approved on March 26, 2021.

Those eligible to participate in the Equity Incentive Plan include trustees, officers, and employees (or any similar positions) of the Trust or any subsidiary of the Trust.

The Equity Incentive Plan provides for awards of compensation units, performance units, restricted units and deferred units as further described in the Management Information Circular.

The maximum number of units reserved for issuance at any time under the Equity Incentive Plan and any other security-based compensation plan of the Trust shall be 1,024,615. Any unit issued under the Equity Incentive Plan shall reduce the number of units reserved for issuance thereunder accordingly.

The Equity Incentive Plan is an “evergreen” plan. If and to the extent a performance unit, restricted unit or deferred unit is canceled or forfeited for any reason, the associated units subject to that performance unit, restricted unit or deferred unit will again become available for grant under the Equity Incentive Plan.

The Equity Incentive Plan was approved by the TSX Venture Exchange and disinterested unitholders.

For more details regarding the Equity Incentive Plan, please refer to the Management Information Circular for the year ended December 31, 2021, and available on Canadian Net’s website and on SEDAR.

**On May 24, 2022**, the Trust announced the acquisition of four properties in Nova Scotia and Quebec. Total consideration paid was \$18,800,000 (excluding transaction costs) and was settled in cash. The purchase price represents a capitalization rate of approximately 6.5% for the portfolio.

The acquisitions are as follows:

- The first acquisition is a 30,500 square foot retail store operated under the Giant Tiger banner in Truro, Nova Scotia, which closed on May 19, 2022.
- The second acquisition is a 29,698 square foot grocery store operated under the Metro banner located in Chénéville, Québec, which closed on May 24, 2022.



- The third acquisition is a 35,991 square foot grocery-anchored retail strip located in St-André-Avellin, Québec, which closed on May 24, 2022.
- The fourth property is a 3,500 square foot service-station operated under the Couche-Tard banner in St-Jérôme, Québec, which closed on May 24, 2022.

On August 2, 2022, the Trust announced the acquisition of two properties in New Brunswick and Quebec. They were the 100<sup>th</sup> and 101<sup>st</sup> properties of the Trust, respectively.

The first acquisition is a 4,400 square-foot auto service center operated under the Midas banner in Fredericton, New Brunswick. Total consideration paid was \$975,000 (excluding transaction costs) and was settled in cash. The transaction closed on July 15<sup>th</sup>, 2022.

The second acquisition is a 53,151 square-foot hardware store operated under the Rona banner in Chateaugay, Quebec. Total consideration paid was \$8,300,000 (excluding transaction costs) and was settled in cash. The transaction closed on August 3<sup>rd</sup>, 2022.

On November 21, 2022, the Trust announced that the annual distribution for 2023 will go from \$0.34 to \$0.345 per unit, representing an increase of 1.5%. With this increase, Canadian Net's distributions have increased 176% since its first distributions in 2012, representing a compounded annual growth rate of 9.7%.

---

## OUTLOOK 2023

Canadian Net is constantly looking for acquisitions of commercial real estate properties that have triple net leases and are management free. These types of acquisitions limit the overhead required to run the business and in turn allow management to focus on adding value through strategic acquisitions that are accretive to the Trust's FFO and AFFO per unit<sup>1</sup>.

The outbreak of COVID-19 has resulted in the federal and provincial governments enacting numerous measures such as the implementation of a travel ban, self-imposed quarantine periods and social distancing. These measures have caused material disruption to businesses and has resulted in an economic slowdown. These measures have also resulted in material disruptions to global equity and capital markets.

Canadian Net's portfolio is mostly comprised of retailers who provide essential services, such as grocery stores and pharmacies, service stations and quick-service restaurants. As of today, the Trust's portfolio is comprised of 101 properties with more than 100 tenants. Throughout the COVID-19 crisis, our tenants have remained open to continue to provide these essential services to the communities in which they operate, with some exceptions. Depending on the type of tenant, some have experienced increased traffic, while others have been more susceptible to the government stay at home initiatives.

It is not possible to forecast with certainty the duration and full scope of the economic impact of COVID-19 and accordingly certain aspects of the Trust's operations could be affected, including rent collection, occupancy rates, demand for retail space, capitalization rates, and the resulting value of the Trust's properties. The full extent and duration of COVID-19 remain uncertain at this time.

The Trust believes in a long-term growth strategy through acquiring properties that will increase its funds from operations per unit<sup>1</sup>, distributions per unit and as a result increase total unitholders value.

---

<sup>1</sup> This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"

## ANNUAL CASH DISTRIBUTION PER UNIT

- ▶ Growth in distributions of 176% since 2012
- ▶ Compounded annual growth rate : 9.7%



## FINANCIAL HIGHLIGHTS

	2022				2021			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Rental income	7,052,983	6,369,404	5,874,942	5,431,695	4,932,753	4,885,412	4,681,568	4,453,791
Net income (loss)								
to unitholders	(9,309,990)	(540,958)	1,876,330	1,480,986	7,453,246	11,192,478	6,220,770	223,673
FFO <sup>(1)</sup>	3,329,459	3,347,120	3,292,197	3,070,278	2,971,560	2,790,255	2,596,669	2,433,267
FFO per unit <sup>(1)</sup>	0.162	0.163	0.160	0.151	0.147	0.145	0.149	0.140
Value of investment								
properties (000's)	275,425	291,358	284,910	267,390	252,948	225,342	209,636	187,591
Value of adjusted investment								
properties (000's) <sup>(1)</sup>	326,898	338,204	331,777	314,071	298,466	268,241	249,533	225,562
Total assets (000's)	303,060	315,185	309,659	293,285	278,166	254,507	232,047	208,549
Total liabilities (000's)	184,372	185,439	177,591	162,154	148,351	131,300	137,467	119,141
Equity (000's)	118,688	129,746	132,068	131,131	129,814	123,207	94,580	89,408
Weighted avg. units o/s								
Basic (000's)	20,593	20,593	20,550	20,320	20,193	19,187	17,465	17,421

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

**RECONCILIATION OF INVESTMENT PROPERTIES TO ADJUSTED INVESTMENT PROPERTIES**

As at December 31	2022	2021	Δ
<b>Investment Properties</b>			
Developed properties	275,425,158	252,947,654	9%
Investment properties held for sale	5,868,069	-	n/a
<b>Joint Venture Ownership<sup>(1)</sup></b>			
Developed properties	42,886,822	42,374,347	1%
Properties under development	2,717,914	3,143,592	(14%)
<b>Adjusted Investment Properties<sup>(2)</sup></b>	<b>326,897,963</b>	<b>298,465,593</b>	<b>10%</b>

(1) Represents Canadian Net's proportionate share

(2) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

**RECONCILIATION OF NET INCOME TO FFO**

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Net income (loss) attributable to unitholders	(9,309,990)	7,453,246	(16,763,236)	(6,493,632)	25,090,167	(31,583,799)
Δ in value of investment properties	10,388,173	(3,354,091)	13,742,264	16,741,220	(13,356,401)	30,097,621
Δ in value of investment properties in joint ventures	2,299,667	(642,015)	2,941,682	2,718,206	(1,258,966)	3,977,172
Unit based compensation	95,441	49	95,392	602,617	308,595	294,022
Δ fair value adjustments on derivative financial instruments	(148,393)	(564,707)	416,314	(539,069)	(91,487)	(447,582)
Interest on the lease liability	-	7,383	(7,383)	7,483	28,936	(21,453)
Income taxes	4,561	154,868	(150,307)	2,229	154,080	(151,851)
Realized (gain) loss on sale of investment properties	-	(57,674)	57,674	-	(57,674)	57,674
Realized (gain) loss on sale of investment properties in joint ventures	-	(25,499)	25,499	-	(25,499)	25,499
FFO <sup>(1)</sup>	3,329,459	2,971,560	12%	13,039,054	10,791,751	21%
FFO per unit <sup>(1)</sup>	0.162	0.147	10%	0.636	0.581	9%
Distributions	1,748,368	1,513,944	234,424	6,966,904	5,577,658	1,389,246
Distributions per unit	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
FFO per unit <sup>(1)</sup> - after distributions	0.077	0.072	6%	0.296	0.281	5%
Distributions per unit as a % of FFO per unit <sup>(1)</sup>	53%	51%	2%	53%	52%	1%
Weighted avg. units o/s Basic	20,592,733	20,193,078	399,655	20,514,719	18,575,569	1,939,150

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

**ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS**

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
FFO <sup>(1)</sup>	3,329,459	2,971,560	357,899	13,039,054	10,791,751	2,247,303
Amortization of finance charges included in interest expense	-	-	-	-	-	-
Straight-line rent adjustment <sup>(2)</sup>	(113,612)	(152,640)	39,028	(475,892)	(599,960)	124,068
Maintenance/cap-ex on existing properties <sup>(3)</sup>	(241,330)	(19,301)	(222,029)	(410,378)	(158,167)	(252,211)
Leasing costs on existing properties	-	-	-	-	-	-
Debt extinguishment penalties	-	-	-	-	-	-
AFFO <sup>(1)</sup>	2,974,517	2,799,619	6%	12,152,784	10,033,624	21%
AFFO per unit <sup>(1)</sup>	0.144	0.139	4%	0.592	0.540	10%
Distributions per unit	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
AFFO per unit <sup>(1)</sup> - after distributions	0.059	0.064	(7%)	0.252	0.240	5%
Distributions per unit <sup>(1)</sup> as a % of AFFO per unit <sup>(1)</sup>	59%	54%	5%	57%	56%	1%
Weighted avg. units o/s Basic	20,592,733	20,193,078	399,655	20,514,719	18,575,569	1,939,150

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

(2) Adjusted for the proportionate share of equity-accounted investments

(3) The maintenance/cap-ex on existing properties for 2022 includes a charge of approximately \$188,000 for the expansion of a property, which will generate additional income

## CASH FLOW AND LIQUIDITY

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Cash flow from:						
Operating activities	3,241,908	2,858,613	383,295	11,331,145	9,262,727	2,068,418
Investing activities	(394,471)	(24,617,800)	24,223,329	(41,564,885)	(55,794,288)	14,229,403
Financing activities	(3,281,962)	16,331,613	(19,613,575)	29,832,435	42,678,594	(12,846,159)
Increase (decrease) in cash & cash equivalents	(434,525)	(5,427,574)	4,993,049	(401,305)	(3,852,967)	3,451,662
Cash & cash equivalents						
- Beginning of period	639,959	6,034,313	(5,394,354)	606,739	4,459,706	(3,852,967)
Cash & cash equivalents						
- End of period	205,434	606,739	(401,305)	205,434	606,739	(401,305)

The Trust's rental income revenues are used to pay down various working capital obligations. These funds are the primary source to fund mortgage/loan and other debt payments, with the residual used to fund distributions to unit holders.

For the 3 and 12 month periods ended December 31, 2022, Canadian Net has increased its cash from operating activities. These were mostly impacted by the growth in rental revenues, which was partially offset by the increase in financial expenses related to mortgages on new acquisitions and higher interest rates on existing variable rate mortgages and credit facilities.

Cash spent on investing activities can mainly be attributed to the acquisitions of properties and participations in joint ventures that took place over the course of the period. For more details regarding these acquisitions over the 12-month period ended December 31, 2022, please refer to Note 3 "Investment Properties", and Note 4 "Joint Arrangements" in the Financial Statements.

For the 12-month period ended December 31, 2022, there was a decrease in cash derived from financing activities due to a decrease in the number of mortgages on new acquisitions. These amounts are the result of the money raised through new mortgages used to fund our acquisitions and the public equity issuance of July 2021.

The Trust expects to be able to meet all its obligations as they become due in the short term and the long term. Canadian Net expects to have sufficient liquidity as a result of cash on hand, cash flow from operating activities, and operating facilities, the ability to refinance properties when required as well as the ability to raise equity and debt in the capital markets when deemed necessary.

**Financial position & COVID-19**

Canadian Net benefits from a solid financial position. The Trust has sufficient liquidity, including cash on hand and undrawn credit facilities, to meet its current obligations, working capital requirements and distributions. As of December 31, 2022, Canadian Net had approximately \$4,050,000 of cash and availability on its credit facilities.

**RECONCILIATION OF CASH FLOW PROVIDED FROM OPERATING ACTIVITIES TO DISTRIBUTABLE INCOME AND DISTRIBUTIONS**

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Cash flow provided						
from operating activities	3,241,908	2,858,613	383,295	11,331,145	9,262,727	2,068,418
Net change in non-cash asset and liability items	(264,953)	(221,522)	(43,431)	(213,231)	(278,757)	65,526
Income taxes	7,500	9,500	(2,000)	5,168	8,712	(3,544)
Interest on the lease liability	-	7,383	(7,383)	7,483	28,936	(21,453)
Straight line rent adjustment	113,612	152,640	(39,028)	475,892	599,960	(124,068)
Δ in accrued interest	(7,600)	(38,020)	30,420	(49,500)	(51,178)	1,678
Δ in value of investment properties in joint ventures	2,299,667	(642,015)	2,941,682	2,718,206	(1,258,966)	3,977,172
Share of net income (loss) from investments in joint ventures <sup>(2)</sup>	(1,867,461)	1,058,570	(2,926,031)	(1,017,143)	2,787,947	(3,805,090)
Realized (gain) loss on sale of investment properties in joint ventures	-	(25,499)	-	-	(25,499)	-
Accretion of the non-derivative liability component of convertible debentures	(193,214)	(188,090)	(5,124)	(218,966)	(282,131)	63,165
FFO <sup>(1)</sup>	3,329,459	2,971,560	12%	13,039,054	10,791,751	21%
Interest on the lease liability	-	(7,383)	7,383	(7,483)	(28,936)	21,453
Straight-line rent adjustment <sup>(3)</sup>	(113,612)	(152,640)	39,028	(475,892)	(599,960)	124,068
Distributions from joint ventures	98,000	503,000	(405,000)	2,827,500	709,500	2,118,000
Periodic mortgage principal repayments	(1,124,398)	(891,573)	(232,825)	(4,374,378)	(3,315,890)	(1,058,488)
Repayment of long-term debt	-	-	-	(15,000)	(15,000)	-
Distributable income <sup>(1)</sup>	2,189,449	2,422,964	(10%)	10,993,801	7,541,465	46%
Distributions to unitholders	(1,748,368)	(1,513,944)	15%	(6,966,904)	(5,577,658)	25%
Cash surplus after distributions	441,081	909,020	(51%)	4,026,897	1,963,807	105%

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

(2) Excludes straight line rent in equity accounted investments

(3) Including the proportionate share of equity accounted investments

**RESULTS OF OPERATIONS**

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Rental Income	7,052,983	4,932,753	2,120,230	24,729,024	18,953,524	5,775,500
Operating costs	(2,174,702)	(1,028,476)	(1,146,226)	(6,356,710)	(4,631,789)	(1,724,921)
Net Operating Income <sup>(1)</sup>	4,878,281	3,904,277	974,004	18,372,314	14,321,735	4,050,579
Share of net income (loss) from investments in joint ventures	(1,835,735)	1,100,189	(2,935,924)	(900,504)	2,966,517	(3,867,021)
Increase/(decrease) in fair values of investment properties	(10,388,173)	3,354,091	(13,742,264)	(16,741,220)	13,356,401	(30,097,621)
Realized (gain) loss on sale of investment properties in joint ventures	-	57,674	(57,674)	-	57,674	(57,674)
Unit-based compensation	(95,441)	(49)	(95,392)	(602,617)	(308,595)	(294,022)
Administrative expenses	(218,504)	(192,252)	(26,252)	(891,206)	(811,390)	(79,816)
Financial expenses	(1,653,357)	(625,316)	(1,028,041)	(5,733,338)	(4,346,807)	(1,386,531)
Deferred income taxes	2,939	(145,368)	148,307	2,939	(145,368)	148,307
Net income and comprehensive income	(9,309,990)	7,453,246	(16,763,236)	(6,493,632)	25,090,167	(31,583,799)
FFO <sup>(1)</sup>	3,329,459	2,971,560	12%	13,039,054	10,791,751	21%
FFO per unit <sup>(1)</sup>	0.162	0.147	10%	0.636	0.581	9%
Weighted avg. units o/s						
Basic	20,592,733	20,193,078	399,655	20,514,719	18,575,569	1,939,150

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

## RECONCILIATION OF NET INCOME TO EBITDA

Periods ended December 31	3 months			12 months		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Net income attributable to unitholders	(9,309,990)	7,453,246	(16,763,236)	(6,493,632)	25,090,167	(31,583,799)
Net interest expense	1,798,956	1,186,697	612,259	6,262,620	4,431,479	1,831,141
Interest on the lease liability	-	(7,383)	7,383	(7,483)	(28,936)	21,453
Income taxes	4,561	154,868	(150,307)	2,229	154,080	(151,851)
Other financial charges	2,794	3,326	(532)	9,787	6,815	2,972
EBITDA <sup>(1)</sup>	(7,503,679)	8,790,754	(16,294,433)	(226,479)	29,653,605	(29,880,084)
Δ in value of investment properties	10,388,173	(3,354,091)	13,742,264	16,741,220	(13,356,401)	30,097,621
Δ in value of investment properties in joint ventures	2,299,667	(642,015)	2,941,682	2,718,206	(1,258,966)	3,977,172
Δ in value of convertible debentures	(148,393)	(649,916)	501,523	(465,889)	(377,068)	(88,821)
Δ in value of warrants	-	85,209	(85,209)	(73,180)	285,581	(358,761)
Adjusted EBITDA <sup>(1)</sup>	5,035,768	4,229,941	19%	18,693,878	14,946,751	25%
Interest expense	1,888,160	1,061,279	826,881	6,582,923	4,393,839	2,189,084
Principal repayments	1,124,398	891,573	232,825	4,374,378	3,315,890	1,058,488
Debt service requirements	3,012,558	1,952,852	54%	10,957,301	7,709,729	42%
Interest coverage ratio based on adjusted EBITDA <sup>(1)</sup>	2.7x	4.0x	(1.3x)	2.8x	3.4x	(0.6x)
Debt service coverage based on adjusted EBITDA <sup>(1)</sup>	1.7x	2.2x	(0.5x)	1.7x	1.9x	(0.2x)

(1) This is a non-IFRS financial measure with no standardized IFRS meaning and may not be comparable to other issuers. Refer to the section "Non-IFRS financial measures"

## RESULTS OF OPERATIONS FOR THE QUARTER ENDED DECEMBER 31, 2022

For the quarter ended December 31, 2022, the Trust had rental income of \$7,052,983 (\$4,932,753 in Q4 2021). This increase in rental income is due to the addition of new properties and the increases in rent of certain existing properties. These rents are composed primarily of fixed monthly rents as well as variable rents based on gross sales for certain tenants.

The change in fair value of investment properties is based on the change in capitalization rates applied to each property's adjusted net operating income as well as post-acquisition adjustments (see *Significant Accounting Policies and Estimates* section for more details). As at December 31, 2022, the Trust has estimated that a 0.25% decrease in the capitalization rate applied to the overall portfolio would increase the fair value of the investment properties by approximately \$9,479,125 (\$11,147,550 in Q4 2021) while an increase in the capitalization rate would decrease the fair value of the investment properties by approximately \$12,624,951 (\$10,235,256 in Q4 2021). The weighted average capitalization rate used in the calculation of the fair value of investment property is 6.41% (5.99% in Q4 2021) while the range of capitalization rates used is 4.75% to 7.50% (4.50% to 6.75% in Q4 2021). The capitalization rates used in the calculation of the change in fair value of investment properties are provided by a third-party firm specializing in the appraisal of commercial properties. The adjusted rental income is adjusted to take into consideration provision for vacancies, administrative fees, structural reserves and discounts on variable income.

The Trust's main operating expenses were financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages, bank loans, convertible debentures and change in fair value of convertible debentures and warrants, which amounted to \$1,653,357 in Q4 2022 compared to \$625,316 for the same quarter last year. For the quarter ended December 31, 2022, the change in fair value of convertible debentures and warrants decreased financial expenses by \$148,393 compared to a decrease of \$564,707 for the same quarter in 2021. Excluding this change in fair value, financial expenses for the quarter ended December 31, 2022 were \$1,801,750 compared to \$1,190,023 for the same quarter in 2021. This increase in financial expenses is because of an increase in interest expense, which is due to the increase in the number of mortgages as well as higher interest charges on credit facilities.

For the quarter ended December 31, 2022, the Trust recorded FFO<sup>1</sup> of \$3,329,459 in comparison to \$2,971,560 in Q4 2021. FFO per unit<sup>1</sup> increased by 10% from \$0.147 to \$0.162 for the same period last year. The growth in FFO<sup>1</sup> is mainly derived from rental revenues of newly acquired properties, which was partially offset by the increase in financial expenses related to mortgages on the properties and higher interest rates on existing variable-rate mortgages and credit facilities.

<sup>1</sup> This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"

## RESULTS OF OPERATIONS FOR THE TWELVE-MONTH PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2022

For the period ended December 31, 2022, the Trust had rental income of \$24,729,024 (\$18,953,524 in 2021). This increase in rental income is due to the addition of new properties and the increases in rent of certain existing properties. These rents are composed primarily of fixed monthly rents as well as variable rents based on gross sales for certain tenants.

The change in fair value of investment properties is based on the change in capitalization rates applied to each property's adjusted net operating income as well as post-acquisition adjustments (see *Significant Accounting Policies and Estimates* section for more details).

The Trust's main operating expenses were financial in nature and were almost entirely made up of interest on mortgages, bank loans, convertible debentures and change in fair value of convertible debentures and warrants, which amounted to \$5,733,338 for the period ended December 31, 2022 compared to \$4,346,807 for the same period last year. For the period ended December 31, 2022, the change in fair value of convertible debentures and warrants decreased financial expenses by \$539,069 compared to a decrease of \$91,487 for the same period in 2021. Excluding this change in fair value, financial expenses for the period ended December 31, 2022 were \$6,272,407 compared to \$4,438,294 for the same period in 2021. This increase in financial expenses is because of an increase in interest expense, which is due to the increase in the number of mortgages as well as higher interest charges on credit facilities.

For the period ended December 31, 2022, the Trust recorded FFO<sup>1</sup> of \$13,039,054 in comparison to \$10,791,751 for the same period in 2021. FFO per unit<sup>1</sup> increased by 9% from \$0.581 to \$0.636 for the same period last year. The growth in FFO<sup>1</sup> is mainly derived from rental revenues of newly acquired properties, which was partially offset by the increase in financial expenses related to mortgages on the properties and higher interest rates on existing variable-rate mortgages and credit facilities.

---

## CAPITAL STRUCTURE

The real estate business requires capital in order to continue to fund acquisitions, which is a key part to growth and success. The Trust is authorized to issue an unlimited number of trust units. During the 12-month period ended December 31, 2022, the Trust issued units as follows:

**On February 28<sup>th</sup>, 2022**, the Trust announced the issuance of 48,100 units of the Trust at a price of \$7.71 per unit, which equates to \$370,851 as partial compensation for the services rendered by certain members of management and the board of trustees during the fiscal year ended on December 31<sup>st</sup>, 2021. Of those 48,100 units, 29,750 units have been issued as Deferred Trust Units.

**On July 21<sup>st</sup>, 2022**, the Trust announced that it received the approval from the TSX Venture Exchange ("TSX") for the annual renewal of its normal course issuer bid ("NCIB").

For the NCIB that expired on July 31, 2022, the Trust sought and received approval from the TSX to repurchase up to 874,140 units of Canadian Net. The Trust did not purchase any Units over the course of this NCIB.

Under the renewed NCIB, Canadian Net may purchase for cancellation, through the facilities of the TSX Venture Exchange, if in the best interest of the Trust, a maximum of 1,029,636 units, which represents approximately 5% of the units in circulation as of July 21, 2022. Over the course of any 30-day period, the Trust will not purchase more than 411,854 units in total, which represents 2% of the units issued and outstanding at that date.

All purchases and settlements of said securities will be made by the facilities of the TSX Venture in accordance with its rules and regulations. All units redeemed by the Trust pursuant to the NCIB will be cancelled. National Bank Financial will be handling the offer on behalf of the Trust. The price paid by the Trust for the redemption of these units will be the price of the units at the time of acquisition. The renewed normal course issuer bid will begin on August 1, 2022 and will expire on July 31, 2023.

---

<sup>1</sup> This is a non-IFRS financial measure that does not have any standardized IFRS meaning and as such may not be comparable to other issuers. Refer to section "Non-IFRS financial measures"



## TRUST UNITS

Units issued (redeemed):	# of units	
<b>Units as at January 1, 2021</b>	<b>17,399,257</b>	
February 15, 2021 (units for services)	43,200	
April 1, 2021 (warrants)	2,551	
April 30, 2021 (warrants)	10,204	
May 17, 2021 (warrants)	22,500	
June 1, 2021 (warrants)	5,102	
August 3, 2021 (public offering)	2,702,500	
December 23, 2021 (warrants)	89,288	
<b>Units as at December 31, 2021</b>	<b>20,274,602</b>	
January 21, 2022 (warrants)	26,663	
January 25, 2022 (warrants)	5,102	
February 14, 2022 (warrants)	10,204	
February 15, 2022 (warrants)	6,850	
February 28, 2022 (units for services)	18,350	
March 4, 2022 (warrants)	10,204	
March 25, 2022 (warrants)	25,510	
March 28, 2022 (warrants)	35,714	
March 30, 2022 (warrants)	51,020	
March 31, 2022 (warrants)	22,959	
April 11, 2022 (warrants)	5,118	
April 28, 2022 (warrants)	30,612	
May 10, 2022 (warrants)	5,102	
May 13, 2022 (warrants)	54,520	
May 16, 2022 (warrants)	10,203	
<b>Units as at December 31, 2022</b>	<b>20,592,733</b>	
<b>Potential dilutive impact of financial instruments as at December 31, 2022</b>		<b>Exercise price</b>
Options outstanding	10,000	\$3.80 per unit
Deferred Trust Units	30,999	N/A
Conversion of convertible debentures (in units)	1,167,596	\$7.30 to \$8.13 per unit

**Warrants**

The Trust had 347,396 warrants outstanding at the beginning of the period. During the 12-month period ended December 31, 2022, 299,781 warrants were exercised at a price of \$6.10 per unit. The balance of the warrants expired on May 16, 2022. There are no outstanding warrants as at December 31, 2022.

**Convertible debentures**

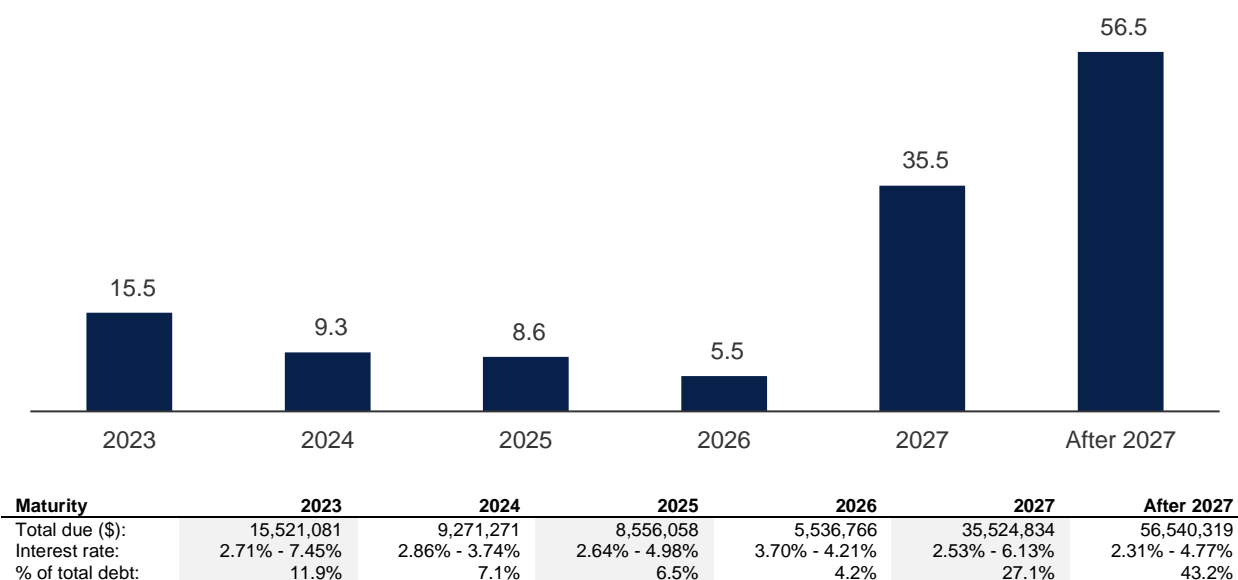
The nominal value of convertible debentures outstanding as of December 31, 2022 is of \$9,136,000 and their conversion price range from \$7.30 to \$8.13 per unit. There was no conversion over the 12-month period ended December 31, 2022.

**Options**

Over the 12-month period ended December 31, 2022, no options were exercised. The total number of options outstanding as of December 31, 2022 is 10,000 with an exercise price of \$3.80.

The total number of units outstanding as at December 31, 2022 was 20,592,733. After December 31, 2022, the Trust issued 10,000 units following the exercise of the remaining options outstanding.



**MORTGAGE BALANCES DUE AT MATURITY (in \$M)**

Debts are composed of mortgages, loans, convertible debentures and secured credit facilities, and exclude Canadian Net's interest in mortgages and loans held through joint ventures.

As at December 31, 2022, the Trust had mortgages with Canadian financial institutions with a total carrying value of \$155,680,797 (\$133,330,859 at December 31, 2021). These mortgages require the Trust to make principal payments of \$94,170,504 over the next 5 year and \$61,510,293 thereafter. The mortgages outstanding currently have an average term to maturity of 5.0 years (6.0 years at December 31, 2021). Convertible debentures in circulation as at December 31, 2022 have a carrying value of \$8,635,474 (\$8,416,510 at December 31, 2021). The Trust currently has 3 secured lines of credit with authorized limits of \$12,070,000, \$6,000,000 and \$1,500,000. These lines of credit have a balance of \$15,725,362 as at December 31, 2022 (\$2,885,000 at December 31, 2021).

Management believes that Canadian Net's blend of debt and equity in its capital base provides stability and reduces risk, while generating an acceptable return on investment. This compliments the long-term business strategy of the Trust, which is to grow its presence in the commercial real estate market in Canada.

**SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES AND ESTIMATES**

The preparation of the Trust's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of certain assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. The significant estimates and judgments include assessing the nature of an acquisition and whether it represents a business combination or an acquisition of assets and liabilities, whether a joint arrangement structured through a separate vehicle is a joint operation or a joint venture, the assessment of the fair values of investment properties and the assessment of the unit-based compensation and derivative financial instruments where the fair value cannot be derived from active markets.

One significant judgment and key estimate that affects the reported amounts of assets at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of profit or loss during the period, relates to property valuations. Investment properties, which are carried on the consolidated statements of financial position at fair value, are valued by the Trust. The valuation of investment properties is one of the principal estimates and uncertainties of these financial statements. The valuations are based on a number of assumptions, such as appropriate discount rates and capitalization rates and estimates of future rental income, operating expenses and capital expenditures. These investment properties are sensitive to fluctuations in capitalization and discount rates. Investment properties are appraised primarily based on adjusted cash flows obtained from existing tenants, since market participants focus more on expected income. The fair value of investment properties indicated in the consolidated financial statements has been calculated internally using the direct capitalization method based on rental income. This fair value has been

calculated by using a capitalization rate, provided by qualified independent professional appraisers, 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. 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 December 31, 2022.

---

## RISKS AND UNCERTAINTIES

All property investments are subject to a degree of risk and uncertainty. Property investments are affected by various factors including general economic conditions and local market circumstances. Local business conditions such as oversupply of space or a reduction in demand for space particularly affect property investments. As at December 31, 2022 the Trust held interests in 101 properties in Quebec, Ontario, Nova Scotia and New Brunswick, across 4 market segments. The Trust is exposed to credit risk, interest rate risk and liquidity risk. 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 risk and consequently determines the composition of its debts.

### Credit Risk

Credit risk comes primarily from the potential inability of customers to discharge their rental obligations. Canadian Net strives to obtain rent payments on a monthly basis in order to limit this risk while maintaining a limited receivable balance (\$1,344,738 as at December 31, 2022 compared to \$1,018,030 as at December 31, 2021). The composition of this balance mostly includes major Canadian companies with small credit risk.

The Trust has a portfolio of loans receivable from joint venture partners. These loans are secured by interest in said joint ventures. As at December 31, 2022, loans receivable amount to \$4,274,895 (\$4,573,998 as at December 31, 2021).

### Interest Rate Risk

Interest rate risk affects the Trust through its loans receivable, mortgages, long-term debt, and convertible debentures. These instruments bear fixed interest rates and as such expose the Trust to fair value risk. Lines of credit with a floating interest rate expose the Trust to a cash flow risk. If market conditions warrant, the Trust may attempt to renegotiate its existing debt to take advantage of lower interest rates. The Trust has an ongoing requirement to access debt makers and there is a risk that lenders will not refinance such maturing debt on terms and conditions acceptable to the Trust or on any terms at all. Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$1,556,784 on the financial expenses for the year.

### Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk of being unable to honour financial commitments by the deadlines set out under the terms of such commitments. Senior management manages the Trust's cash resources with respect to financial forecasts and anticipated cash flows.

The Trust has cash availability which allows it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable, current portion of mortgages and long-term debt.

### Lease Roll-over Risk

Lease roll-over risk arises from the possibility that Canadian Net may experience difficulty renewing leases as they expire or in re-leasing space vacated by tenants. Canadian Net's principal management of occupancy risk is the skewing of tenancies towards national tenants, the signing of longer-term leases and significant pre-leasing of development space.

### Development and Acquisition Risk

The Trust's external growth prospects will depend in large part on identifying suitable acquisition opportunities and conducting necessary due diligence. If the Trust is unable to manage its growth and integrate its acquisitions and developments effectively, its business operating results, and financial condition could be adversely affected. Developments and acquisitions may not meet operational or financial expectations due to unexpected costs or market conditions, which could impact the Trust's performance. An increase in interest rates could also adversely impact the Trust's ability to acquire and develop real estate that satisfies its investment criteria and as such, adversely impact the Trust's growth profile.

### **Environmental Risk**

Canadian Net is subject to various laws relating to the environment which deal primarily with the costs of removal and remediation of hazardous substances such as petroleum products. Environmental risk is relevant to Canadian Net's ability to sell or finance affected assets and could potentially result in liabilities for the costs of removal and remediation of hazardous substances or claims against Canadian Net. Management is not aware of any material non-compliance with environmental laws or regulations with regard to Canadian Net's portfolio, or of any material pending or threatened actions, investigations or claims against Canadian Net relating to environmental matters. Canadian Net manages environmental exposures in a proactive manner by conducting thorough due diligence before the acquisition of each property and by taking environmental insurance coverage on properties where risk could potentially arise.

### **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.

### **Access to Capital**

The Trust's growth prospects depend on its ability to access capital, mainly debt and equity. Adverse market conditions could lead to a negative capital markets environment in which the Trust might not be able to issue units, debentures or any other financial instruments in order to raise capital. Access to debt, mainly through mortgages, is also crucial for financing purposes, and the unavailability of the debt market would make it harder for Canadian Net to acquire real estate assets that satisfy its investment criteria.

Market events and conditions, including disruptions that sometimes affect international and regional credit markets and other financial systems and global economic conditions, could impede the Trust's access to capital (including debt financing) or increase the cost of such capital. Failure to raise or access capital in a timely manner or under favourable terms could have a material adverse effect on the Trust's financial position and results of operations, including on its acquisition and development plan and growth strategy.

### **COVID-19 Risk**

A local, regional, national or international outbreak of a contagious disease, such as COVID-19, could have an adverse effect on local economies and potentially the global economy. The COVID-19 could affect the Trust's ability to collect rent in certain instances.

Management continues to assess the impact of COVID-19 and governments' responses to it on the Trust. Portions of the Trust's financial results incorporate estimates from management that are subject to increased uncertainty due to the market disruptions caused by the COVID-19 pandemic. Areas of increased estimation uncertainty in the Trust's consolidated financial statements include the fair value of its investment properties and the recoverability of amounts receivable.

---

## **RELATED PARTY TRANSACTIONS**

The loans receivable include an amount of \$210,000 (2021: \$210,000) due from officers of the Trust. The loans were granted for a term of 5 years, and bears interest at a rate of prime plus 0.75% per annum. Interest income on the loans amount to \$10,253 (2021: \$6,424) for which no amount is receivable as at December 31, 2022 (2021: \$0).

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

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 year ended December 31, 2021, \$5,000,000 of advances were made by certain trustees in order to facilitate an acquisition. The advances were repaid within the year and \$20,000 of financing fees were paid to the same trustees.

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

**Officers and Trustees Compensation**

Key management personnel are those individuals having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Trust, directly or indirectly. Key management personnel are comprised of the Trust's executive officers and Trustees and their compensation is as follows:

Period ended December 31	3 months		12 months	
	2022	2021	2022	2021
Salaries and benefits	108,147	108,077	441,300	352,769
Unit-based compensation	141,756	-	711,374	244,640
<b>Total</b>	<b>249,903</b>	<b>108,077</b>	<b>1,152,674</b>	<b>597,409</b>

## LETTRE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL

---

Chers détenteurs de parts,

Cette année a été caractérisée par l'augmentation très rapide des taux d'intérêt par les banques centrales de partout dans le monde afin de contrer l'inflation. Au Canada, le taux cible de la banque centrale est passé de 0,25 % au début de l'année à 4,25 % à la fin. Les marchés boursiers canadiens ont pour leur part reculé de 8,7 % pour l'année alors que l'indice des FPI a reculé de près de 21 % pendant la même période. Ces changements drastiques ont causé beaucoup d'incertitudes chez les investisseurs, causant une réduction des opportunités et des transactions immobilières alors que les investisseurs préfèrent rester en retrait en attendant plus de stabilité. Pendant cette période, l'inflation a culminé à 8,1 % au milieu de l'année pour terminer l'année à 6,3 %.

Étant donné la volatilité et l'incertitude, il est préférable de demeurer prudent et d'attendre que les événements se produisent avant de pouvoir déployer des capitaux avec plus de certitude. Le Fonds de placement immobilier Canadien Net a adopté cette stratégie, ainsi le Fonds se trouve en excellente position pour saisir les bonnes opportunités lorsqu'elles se présentent.

En 2022, le Fonds de placement immobilier Canadien Net a effectué 10 transactions, y compris une en coentreprise, en déployant des capitaux. L'actif total a augmenté de 9 %, passant de 278 millions de dollars à 303 millions alors que le taux d'occupation remontait à 100 % à la fin de l'année. La durée moyenne des hypothèques était de 5 ans à la fin de l'année, laissant le portefeuille en très bonne position dans ce contexte économique. Cette année, la plus importante acquisition a été un site comprenant une épicerie IGA et une succursale de la Banque Nationale à Jonquière pour 8,8 millions de dollars. La deuxième plus importante acquisition a été une quincaillerie Rona à Châteauguay pour 8,4 millions de dollars. En comptant toutes les acquisitions effectuées au cours de l'année, l'exposition globale du portefeuille au secteur du commerce de détail est passée de 55 % l'an dernier à 60 % à la fin de l'année. Il y a seulement deux ans, l'exposition globale du Fonds au commerce de détail était de 34 %. Comme indiqué l'année dernière, le portefeuille de services essentiels de CNET est dominé par le segment du commerce de détail, ainsi il maintient le cap sur sa stratégie triple net et sans gestion. Il convient de noter que l'inflation de 2022 a une incidence minimale sur notre modèle triple net, les coûts étant payés et assumés par les locataires, alors que ce segment du marché reste dynamique et généralement stable dans différentes conjonctures économiques.

L'année 2022 a été une autre bonne année, un bel exploit étant donné la conjoncture difficile en raison de la hausse rapide des taux d'intérêt. Nos fonds provenant de l'exploitation<sup>1</sup> (« FPE ») sont passés de 10,79 millions de dollars en 2021 à 13,04 millions de dollars, soit une augmentation de 20,8 %, ce qui est particulièrement impressionnant compte tenu de l'augmentation du coût du service de la dette. Les FPE par part<sup>1</sup> ont augmenté de 9 % pour atteindre 0,636 \$ en 2022, contre 0,581 \$ l'année précédente. Les fonds provenant de l'exploitation ajustés<sup>1</sup> (« FPEA ») suivent de près les FPE<sup>1</sup> de Canadien Net étant donné la nature triple net du portefeuille; les investissements en capital sont moins nombreux et généralement plus prévisibles, donc les bénéfices sont aussi plus prévisibles. Les FPEA<sup>1</sup> s'élèvent à 0,592 \$ en 2022, contre 0,54 \$ en 2021, soit une augmentation de 10 %.

Il est important de faire un survol sur les rendements des marchés de l'année dernière alors que nous mettons la table pour l'année à venir. En 2022, le rendement négatif des marchés boursiers canadiens et de l'indice des FPI a eu une incidence sur le rendement boursier du Fonds. Malgré la solide croissance susmentionnée des FPE<sup>1</sup>, nous n'avons pas pu éviter la volatilité du marché et son piètre rendement. Les parts ont reculé de 22,9 %, clôturant l'année relativement en phase avec le rendement de l'indice des FPI.

---

<sup>1</sup> Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

À la fin de 2022, le Fonds de placement immobilier Canadien Net a augmenté sa distribution par part de 0,005 \$, soit de 0,34 \$ à 0,345 \$, une augmentation de 1,5 %. Il s'agit de la 11<sup>e</sup> augmentation annuelle consécutive, avec une croissance cumulative des distributions par part de 176 % au cours de la période. Malgré ces augmentations, le ratio de distribution des FPE par part<sup>1</sup> à la fin de 2022 demeure conservateur à 53,5 %. Cette dernière augmentation reflète l'approche prudente du Fonds de placement immobilier Canadien Net compte tenu de la conjoncture incertaine liée aux taux d'intérêt.

## PERSPECTIVES

Il est difficile de prévoir l'évolution des taux d'intérêt ou le comportement de l'économie dans le contexte actuel. Il est également difficile de prévoir la réaction des investisseurs à l'égard de ces facteurs et de l'incertitude qui en découle. S'il semble que la désinflation soit amorcée, nous devrions être confrontés à de sérieuses entraves économiques en 2023 et nous devons garder en tête l'éventualité très probable d'une récession. Vers la fin de l'année, nous devrions entrer dans une nouvelle phase où les taux d'intérêt seront plus bas et l'activité économique, plus faible. Une reprise économique se pointant ainsi à l'horizon, la stabilité des marchés devrait également s'améliorer et de meilleures perspectives devraient se dessiner au cours du second semestre. Nous pensons que le secteur immobilier devrait devenir plus réceptif, à mesure que les investisseurs s'adaptent à ces conditions.

En 2022, nous avons observé une augmentation de l'achalandage des commerces de détail et de l'activité de magasinage avec la fin des restrictions. Au cours de cette année, en raison des taux plus élevés et d'une récession possible, nous devrions nous attendre à un recul des ventes de biens discrétionnaires, de services et d'articles de luxe au cours des prochaines années, bien que le consommateur canadien soit resté résilient malgré le contexte défavorable que nous avons connu. Le portefeuille du Fonds de placement immobilier Canadien Net reste bien positionné; son créneau des services essentiels devrait continuer à bien se comporter dans cet environnement.

Ce n'est pas le rôle d'une FPI de prévoir ces facteurs, son activité est d'investir dans des propriétés stratégiques rentables, d'optimiser la valeur de ses actifs et de structurer ses prêts hypothécaires pour se protéger contre la volatilité. La stratégie prudente du Fonds de placement immobilier Canadien Net l'a bien servie en 2022 et il est bien placé pour profiter des opportunités qui se présentent.

---

<sup>1</sup> Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS ».

# RAPPORT DE GESTION

## PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion de Fonds de placement immobilier Canadien Net (« Canadien Net » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022. Il doit être lu en lien avec les états financiers audités consolidés du 31 décembre 2022 ainsi qu'avec les états financiers audités consolidés et le rapport de gestion du 31 décembre 2021. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion sont préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS) et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers audités consolidés ainsi que tous les rapports de gestion sur le site web [fpicnet.com](http://fpicnet.com) et sur [sedar.com](http://sedar.com).

Daté du 22 mars 2023, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date et doit être lu conjointement avec les états financiers audités consolidés au 31 décembre 2022 et les notes afférentes incluses dans le présent rapport.

Le comité d'audit a révisé le contenu de ce rapport de gestion et des états financiers audités consolidés du Fonds et le Conseil des fiduciaires les a approuvés.

---

## MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités du Fonds qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des incertitudes et des risques inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, comme « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Canadien Net sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels le Fonds n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats réels pourraient être différents des prévisions. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

La pandémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provinciaux à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante des entreprises, causant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi perturbé grandement les marchés boursiers et financiers internationaux.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation du Fonds pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisations et la valeur des immeubles du Fonds. L'étendue et la durée de la pandémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 22 mars 2023.

---

## MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Ce document contient diverses mesures financières non conformes aux IFRS, qui sont utilisées pour expliquer les résultats financiers du Fonds. Les termes décrits dans cette section n'ont pas de définition normalisée dans les IFRS et pourraient ne pas être comparables à ceux utilisés par d'autres émetteurs.



**Fonds provenant de l'exploitation (FPE)** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les FPE sont un terme du domaine immobilier et leur calcul est décrit dans les publications de l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac). Les FPE sont calculés en grande partie conformément aux publications de REALpac. Les FPE calculés par Canadien Net sont le résultat net (déterminé conformément aux IFRS) sans compter la rémunération à base de parts, les intérêts sur obligation locative et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des instruments financiers, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles. Toutefois, en vertu des lignes directrices de REALpac, seule la composante de réévaluation de la rémunération à base de parts devrait être rajoutée aux profits ou aux pertes afin d'obtenir les FPE. La rémunération à base de parts et les variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement, des impôts différés et des gains ou pertes sur la disposition des immeubles sont exclus du résultat net, car ils sont volatils et n'ont aucune incidence sur la trésorerie et, par conséquent, offrent une mesure additionnelle plus significative du rendement d'exploitation récurrent par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Le Fonds considère les FPE comme une mesure additionnelle significative comme on l'ajuste pour certains éléments hors trésorerie qui ne fournissent pas nécessairement une image appropriée du rendement récurrent du Fonds. Ils montrent d'une manière plus fiable l'incidence sur les opérations des tendances des taux d'occupation, des prix de location, du revenu net d'exploitation des propriétés et des coûts des intérêts par rapport au résultat obtenu conformément aux IFRS.

Les FPE sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net aux fonds provenant de l'exploitation*).

**FPE par part** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPE par part en divisant les FPE par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. La direction considère que les FPE par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPE.

**Fonds provenant de l'exploitation ajustés (FPEA)** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. C'est un terme utilisé dans le domaine pour aider à évaluer la capacité de verser des distributions aux détenteurs de parts. Le Fonds calcule les FPEA essentiellement conformément aux publications de REALpac. Les FPEA sont calculés en ajustant d'abord les FPE (calculés par Canadien Net) pour tenir compte des dépenses d'investissement pour maintenir les flux locatifs et les loyers selon la méthode linéaire. La plupart de ces dépenses sont normalement considérées comme des activités d'investissement dans l'état des flux de trésorerie. Les dépenses en immobilisations, qui génèrent un nouvel investissement ou une nouvelle source de revenus, comme l'aménagement d'une nouvelle propriété ou le réaménagement d'une propriété existante, ne sont pas incluses dans la détermination des FPEA. Les FPE peuvent également être ajustés en raison des coûts non récurrents qui ont une incidence sur les flux de trésorerie.

Le Fonds considère les FPEA comme une mesure des gains économiques récurrents utile et pertinente pour la compréhension de sa capacité à assurer le service de ses dettes, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses détenteurs.

Les FPEA sont rapprochés du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Fonds provenant de l'exploitation ajustés*).

**FPEA par part** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Canadien Net calcule les FPEA par part en divisant les FPEA par le nombre moyen pondéré de parts en circulation. Le Fonds considère que les FPEA par part sont une mesure utile du rendement opérationnel, similairement aux FPEA.

**Résultat net d'exploitation (RNE)** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. RNE est un terme d'usage courant dans le secteur et correspond aux revenus totaux moins les coûts opérationnels, comme ils apparaissent aux états consolidés du résultat et du résultat global (revenus de location moins le total des charges opérationnelles, comme les impôts fonciers, les services publics et les assurances). Le Fonds inclut le RNE comme une mesure non conforme aux IFRS dans son état consolidé des résultats et du résultat global.



Le Fonds considère le RNE comme une mesure additionnelle significative du rendement opérationnel des biens immobiliers, avant les considérations de financement.

Le RNE est rapproché du revenu de location découlant des investissements, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Résultats d'exploitation*).

**Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA)** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA correspond aux bénéfices obtenus avant les charges d'intérêts nettes, les intérêts sur obligation locative, les charges fiscales et les autres frais financiers, car ces éléments ne sont pas de nature opérationnelle.

Le BAIIA est utilisé dans les calculs qui mesurent la capacité du Fonds à assurer le service de sa dette.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

**BAIIA ajusté** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le BAIIA ajusté est d'abord ajusté au changement à la juste valeur des immeubles de placement, au changement à la juste valeur des immeubles de placement des coentreprises, au changement à la juste valeur des débetures convertibles et au changement à la juste valeur des bons de souscription. L'objectif est de permettre au Fonds de démontrer la manière dont il s'acquitte de ses dettes sans tenir compte des répercussions des gains et des pertes sur la juste valeur, qui sont volatiles et qui n'ont pas d'incidence sur la trésorerie, et de certains éléments non récurrents.

Le BAIIA ajusté est utilisé par le Fonds pour surveiller sa capacité à s'acquitter de sa dette et suivre les exigences imposées par ses prêteurs. Plus précisément, le BAIIA ajusté sert à surveiller le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture du service de la dette de Canadien Net.

Le BAIIA est rapproché du résultat net et du résultat étendu, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement du résultat net au BAIIA*).

**Immeubles de placement ajustés** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les immeubles de placement ajustés sont la combinaison des immeubles de placement et la quote-part des immeubles de placement aménagés et en cours d'aménagement détenus par l'intermédiaire de partenariats.

Le Fonds conclut des partenariats par l'intermédiaire d'entités contrôlées conjointement ou de copropriétés et comptabilise sa participation selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation. Par conséquent, la participation du Fonds dans les immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de partenariats est présentée dans les placements dans des partenariats au bilan financier plutôt que dans les immeubles de placement. Ainsi, le Fonds considère que les Immeubles de placement ajustés sont une mesure utile, car elle permet d'avoir un portrait plus juste de la valeur globale du portefeuille du Fonds.

Les Immeubles de placement ajustés sont rapprochés aux Immeubles de placement, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des immeubles de placement aux immeubles de placement ajustés*).

**Revenu distribuable** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Revenu distribuable se compose du FPE ajusté à l'égard des intérêts sur obligation locative, des loyers selon la méthode linéaire, des distributions découlant de partenariats, des remboursements périodiques du capital hypothécaire et du remboursement d'emprunt à long terme. Le Fonds ajuste ces éléments afin d'avoir un meilleur portrait de sa capacité de distribution et d'ajuster d'autres éléments qui ont une incidence sur la trésorerie.

Le Fonds considère que le Revenu distribuable est une mesure utile aux investisseurs, car elle est une mesure importante de la capacité de distribution du FPI.

Le Revenu distribuable est rapproché des FPE ou du Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, qui est la mesure IFRS la plus directement comparable (voir la section *Rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations au résultat distribuable et distributions*).

**Distribution en % des FPE** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPE par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio IFRS est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage du FPE.

**Distribution en % des FPEA** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Elle est calculée en divisant la distribution par part de la période par les FPEA par part pour la période.

Ce ratio mesure la viabilité des versements de distributions par le Fonds. La direction considère que ce ratio IFRS est utile aux investisseurs, car il fournit la transparence sur le rendement et la gestion d'ensemble du portefeuille existant.

Le Fonds considère ce ratio non conforme aux IFRS comme une mesure importante de la capacité de distribution du Fonds illustré en pourcentage des FPEA.

**Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant le BAIIA ajusté par les obligations du service de la dette pour la période, lesquelles reflètent les paiements de remboursement du capital et les charges d'intérêt au cours de la période. Les pénalités pour remboursement anticipé ou les paiements à l'acquittement d'un emprunt hypothécaire sont exclus du calcul.

Le ratio de couverture du service de la dette est une mesure utile dont se sert la direction pour évaluer la capacité du Fonds à effectuer les paiements annuels de capital et d'intérêts.

**Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds calcule son Ratio de couverture des intérêts en divisant le BAIIA ajusté par les obligations d'intérêts du Fonds au cours de la période.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer la capacité du Fonds à payer la charge relative à l'intérêt sur l'encours de sa dette.

**Ratio de dette sur le total de l'actif** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des hypothèques, dette à long terme, portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme, soldes impayés sur facilités de crédit et débetures convertibles par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière.

**Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Le Fonds détermine ce ratio en divisant la somme des emprunts hypothécaires, de la dette à long terme, de la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme et des soldes impayés sur facilités de crédit par le total de l'actif du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin de déterminer l'effet de levier du Fonds et la solidité de sa participation financière en assumant que toutes les débetures convertibles en circulation ont été converties.

**Ratio des dépenses administratives** est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Il est déterminé par le Fonds en divisant les frais administratifs par les immeubles de placement ajustées du Fonds.

La direction utilise ce ratio afin d'évaluer les frais administratifs requis pour gérer et administrer le Fonds.

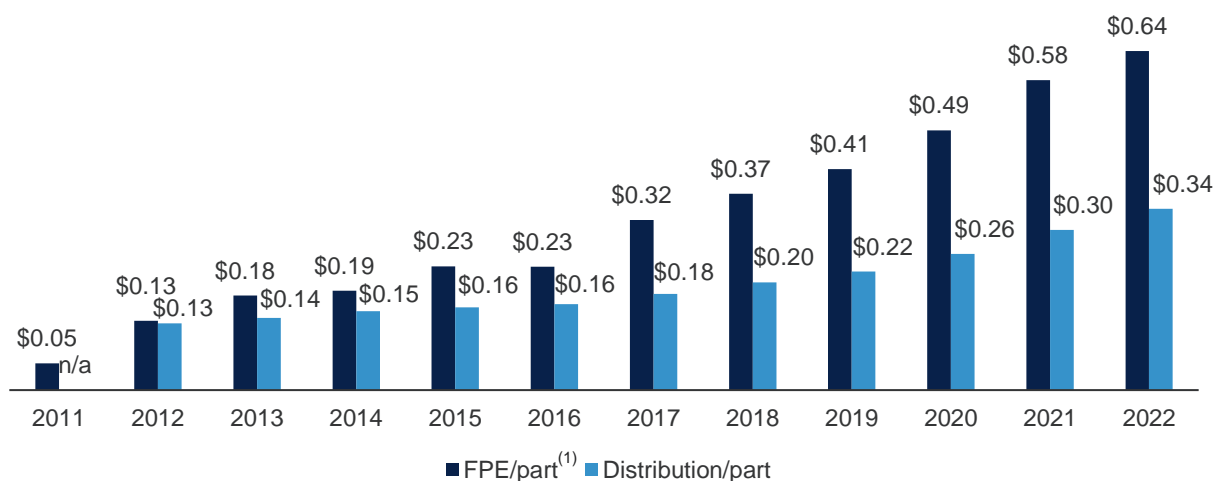
Les mesures FPE, FPE part part, FPEA, FPEA par part, RNE, BAIIA, BAIIA ajusté, Immeubles de placement ajustés, Revenu distribuable, Distribution en % des FPE, Distribution en % des FPEA, Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté, Ratio de dette sur le total de l'actif, Ratio de dette sur le total de l'actif – excluant les débetures convertibles et le ratio des dépenses administratives ne sont pas définies par les IFRS et ne devraient donc pas être considérées comme des substituts au profit ou au bénéfice net calculé conformément aux IFRS.

## RÉSUMÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Périodes terminées les 31 décembre	12 mois		Δ	%
	2022	2021		
<b>Situation financière</b>				
Revenus de location	24 729 024	18 953 524	5 775 500	30%
Résultat net et				
résultat global	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)	(126%)
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	18 372 314	14 321 735	4 050 579	28%
FPE <sup>(1)</sup>	13 039 054	10 791 751	2 247 303	21%
FPEA <sup>(1)</sup>	12 152 784	10 033 624	2 119 160	21%
BAIIA <sup>(1)</sup>	(226 479)	29 653 605	(29 880 084)	(101%)
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	18 693 878	14 946 751	3 747 127	25%
Immeubles de placement	275 425 158	252 947 654	22 477 504	9%
Immeubles de placement ajustés <sup>(1)</sup>	326 897 963	298 465 593	28 432 370	10%
Total de l'actif	303 059 853	278 165 686	24 894 167	9%
Emprunts hypothécaires	135 680 946	121 549 841	14 131 105	12%
Dette à long terme	45 000	60 000	(15 000)	(25%)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme	16 516 785	11 796 018	4 720 767	40%
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 498 066	-	3 498 066	n/a
Facilités de crédit	15 725 362	2 885 000	12 840 362	445%
Total des débetures convertibles	8 635 474	8 416 510	218 964	3%
Total des capitaux propres	118 687 767	129 814 467	(11 126 700)	(9%)
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 514 719	18 575 569	1 939 150	10%
<b>Par part</b>				
FPE <sup>(1)</sup>	0.636	0.581	0.055	9%
FPEA <sup>(1)</sup>	0.592	0.540	0.052	10%
Distributions	0.340	0.300	0.040	13%
<b>Ratios financiers</b>				
Taux d'intérêt moyen pondéré - taux fixe	3.69%	3.45%	0.24%	
Dette sur le total de l'actif <sup>(1)</sup>	59%	52%	7%	
Dette sur le total de l'actif - excluant les débetures convertibles <sup>(1)</sup>	55%	49%	6%	
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	2.8x	3.4x	(0.6x)	
Ratio de couverture de la dette en fonction du BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	1.7x	1.9x	(0.2x)	
Distributions en % des FPE par part <sup>(1)</sup>	53%	52%	1%	
Distributions en % des FPEA par part <sup>(1)</sup>	57%	56%	1%	
<b>Information de location</b>				
Taux d'occupation	100%	99%	1%	
<b>Catégories des locataires basées sur le résultat net d'exploitation<sup>(1)</sup></b>				
National	90%	89%	1%	
Régional	8%	9%	(1%)	
Local	2%	2%	-	
<b>Types de locataires basés sur le résultat net d'exploitation<sup>(1)</sup></b>				
Commerce de détails	60%	55%	5%	
Chaines nationales de stations-service et dépanneurs	23%	27%	(4%)	
Restauration rapide	15%	16%	(1%)	
Autres	2%	2%	-	
	100%	100%	-	
Nombre de propriétés	101	91	10	
<b>Autre</b>				
Durée résiduelle moyenne pondérée - hypothèques	5.0	6.0	(1.0)	
Durée résiduelle moyenne pondérée - baux	6.9	7.4	(0.5)	
Taux de capitalisation moyen pondéré IFRS	6.41%	5.99%	0.42%	

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

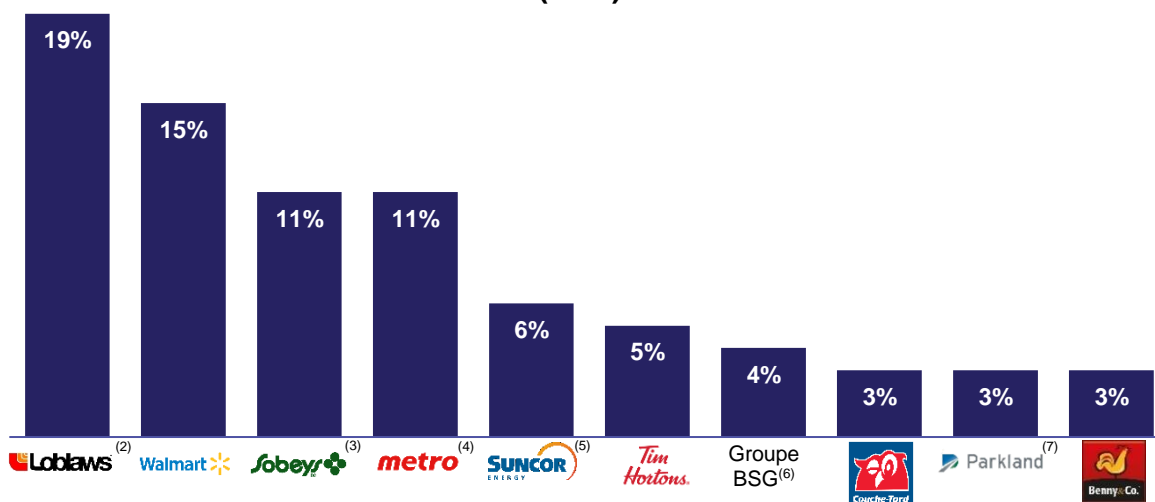
## HISTORIQUE DE CERTAINES DONNÉES FINANCIÈRES



(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

## LOCATAIRES – PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2022

### 10 PLUS IMPORTANT LOCATAIRES (80%)<sup>(1)</sup>



Notes :

- (8) Basé sur le RNE; inclut la part proportionnelle de Canadien Net des RNE des propriétés détenues en partenariats; RNE est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »
- (9) Loblaws exploite les pharmacies sous la bannière Pharmaprix et les bannières d'épicerie Provigo, Maxi, Independent's et Atlantic Superstore
- (10) Sobeys exploite les épiceries sous la bannière IGA et les stations-service sous les bannières Shell et Sobeys Fast Fuel
- (11) Metro exploite les épiceries sous les bannières Metro, Super C et Food Basics et les pharmacies sous la bannière Brunet
- (12) Suncor exploite les stations-service Pétro-Canada
- (13) Groupe BSG est un opérateur régional de stations-service qui exploite sous différentes bannières
- (14) Corporation Parkland exploite des stations-services sous la bannière Ultramar

## INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS - 2022

### FPE<sup>(1)</sup> par part

**+9%**

De 0,581\$ 2021 à 0,636\$ en 2022

### Résultat net d'exploitation<sup>(1)</sup>

**+28%**

Une augmentation de 4,05M\$ au cours des derniers 12 mois

### Distribution/FPE<sup>(1)</sup> par part

**53%**

Un **ratio conservateur** qui permet à Canadien Net de **maintenir sa forte croissance**

### Taux d'occupation

**100%**

La **qualité de nos actifs** nous permet de conserver un **taux d'occupation maximal**

### Total de l'actif

**+9%**

De 278M\$ en 2021 à 303M\$ en 2022

### Ratio de dépenses administratives<sup>(1)</sup>

**0,27%**

Stable avec 0,27% en 2021

Notes:

- (1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

# PORTEFEUILLE DES PROPRIÉTÉS ET INFORMATION SUR LES SECTEURS D'EXPLOITATION

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
1	40-50 rue Brunet	Mont St-Hilaire, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	69 K	5 452	5 452	Immeuble productif
2	230 Boul. St-Luc	St-Jean-sur-Richelieu, Qc	Essence, dépanneur	100%	65 K	8 359	8 359	Immeuble productif
3	196 Boul. De l'Hôtel-de-Ville	Rivière-du-Loup, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 400	2 400	Immeuble productif
4	1349-1351 route 117	Val-David, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	36 K	4 748	4 748	Immeuble productif
5	275 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	65%	60 K	2 400	1 560	Immeuble productif
6	530 rue Barkoff	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	50%	30 K	2 641	1 321	Immeuble productif
7	340-344 Montée du Comté	Les Coteaux, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	67 K	8 071	8 071	Immeuble productif
8	1440-50 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	115 K	6 132	3 066	Immeuble productif
9	1460 Boul. St-Laurent Est	Louiseville, Qc	Rest. rapide	50%	37 K	4 841	2 421	Immeuble productif
10	490-494 Boul. De L'Atrium	Québec City, Qc	Essence, dépanneur	100%	34 K	6 574	6 574	Immeuble productif
11	7335 Boul. Guillaume Couture	Lévis, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 860	2 860	Immeuble productif
12	1319 avenue Brookdale	Cornwall, On	Rest. rapide	100%	33 K	3 127	3 127	Immeuble productif
13	4200 rue Bernard-Pilon	St-Mathieu de Beloeil, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 200	1 200	Immeuble productif
14	1901 rue Raymond Blais	Sainte-Julie, Qc	Essence, dépanneur	100%	27 K	1 392	1 392	Immeuble productif
15	2000 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	39 K	4 575	4 575	Immeuble productif
16	2050 rue Leonard de Vinci	Sainte-Julie, Qc	Essence	100%	86 K	1 255	1 255	Immeuble productif
17	2051 rue Nobel	Sainte-Julie, Qc	Rest. rapide	100%	50 K	5 975	5 975	Immeuble productif
18	16920-16930 avenue St-Louis	St-Hyacinthe, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	70 K	6 290	6 290	Immeuble productif
19	3726 Boul. Des Forges	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide	100%	19 K	3 360	3 360	Immeuble productif
20	2871-2885 rue Des Prairies	Trois-Rivières, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	60 K	6 662	6 662	Immeuble productif
21	2350 Chemin des Patriotes	Richelieu, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	48 K	4 851	4 851	Immeuble productif
22	4932 Boul. des Sources	Pierrefonds, Qc	Rest. rapide	100%	23 K	2 716	2 716	Immeuble productif
23	314 rue De Montigny	St-Jérôme, Qc	Rest. rapide	100%	24 K	2 832	2 832	Immeuble productif
24	288 rue Valmont	Repentigny, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	2 400	2 400	Immeuble productif
25	2439 Boul. Ste Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Essence, dépanneur	95%	58 K	4 856	4 613	Immeuble productif
26	2429 Boul. Ste-Sophie	Sainte-Sophie, Qc	Rest. rapide	95%	45 K	3 710	3 525	Immeuble productif
27	610 Boul. St-Joseph	Gatineau, Qc	Autre	100%	13 K	3 372	3 372	Immeuble productif
28	513 Boul. des Laurentides	Laval, Qc	Autre	100%	12 K	3 019	3 019	Immeuble productif
29	123 rue St-Laurent Est	St-Eustache, Qc	Essence, dépanneur	100%	22 K	3 846	3 846	Immeuble productif
30	4 Rue Nord	Waterloo, Qc	Essence, dépanneur	100%	14 K	2 845	2 845	Immeuble productif
31	3355 rue De la Pérade	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	142 K	28 894	28 894	Immeuble productif
32	2555 boul. Montmorency	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	110 K	25 480	25 480	Immeuble productif
33	3592 rue Laval	Lac Mégantic, Qc	Essence, dépanneur	100%	20 K	1 777	1 777	Immeuble productif
34	536 Boul. Algonquin	Timmins, On	Rest. rapide	100%	102 K	2 690	2 690	Immeuble productif
35	1730 avenue Jules Vernes	Cap Rouge, Qc	Rest. rapide	50%	38 K	4 100	2 050	Immeuble productif
36	235 Montée Paiement	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	149 K	25 706	25 706	Immeuble productif
37	510 avenue Béthany	Lachute, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	113 K	11 910	5 955	Immeuble productif
38	1337 Boul. Iberville	Repentigny, Qc	Commerce de détail	100%	57 K	17 050	17 050	Immeuble productif
39	222 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	82.5%	70 K	9 488	7 828	Immeuble productif
40	230 Boul. St-Jean-Baptiste	Mercier, Qc	Rest. rapide	82.5%	33 K	4 165	3 436	Immeuble productif
41	101 rue Hébert	Mont-Laurier, Qc	Commerce de détail	100%	350 K	37 530	37 530	Immeuble productif
42	290 Boul. Mgr. Langlois	Valleyfield, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	107 K	10 114	5 057	Immeuble productif
43	510 rue Portland	Dartmouth, N-É	Rest. rapide	100%	32 K	4 631	4 631	Immeuble productif
44	20 boul. Frontenac Ouest	Theftord Mines, Qc	Rest. rapide	100%	30 K	2 400	2 400	Immeuble productif
45	975 ave. Wilkinson	Dartmouth, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	85 K	7 975	3 988	Immeuble productif
46	1501 rue Jacques Bedard	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	152 K	24 652	24 652	Immeuble productif
47	852 boul. Laure	Sept Iles, Qc	Rest. rapide	100%	28 K	3 239	3 239	Immeuble productif

## Canadian Net Real Estate Investment Trust / Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
48	87-91 Starrs Road	Yarmouth, N-É	Essence, dépanneur	100%	62 K	3 335	3 335	Immeuble productif
49	4675 boul. Shawinigan-Sud	Shawinigan, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	101 K	7 126	3 563	Immeuble productif
50	480 avenue Bethany	Lachute, Qc	Commerce de détail	100%	492 K	75 681	75 681	Immeuble productif
51	484 avenue Bethany	Lachute, Qc	Rest. rapide	100%	32 K	3 037	3 037	Immeuble productif
52	2077 boul. des Laurentides	Laval, Qc	Commerce de détail	100%	31 K	9 462	9 462	Immeuble productif
53	111-117 boul. Desjardins	Maniwaki, Qc	Commerce de détail	100%	45 K	16 085	16 085	Immeuble productif
54	550 boul. Lafleche	Baie Comeau, Qc	Commerce de détail	100%	102 K	19 676	19 676	Immeuble productif
55	304 boul. Lasalle	Baie Comeau, Qc	Rest. rapide	100%	13 K	3 300	3 300	Immeuble productif
56	35 route 201	Coteau-du-Lac, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	31 K	4 500	2 250	Immeuble productif
57	835 Lucien Chenier	Farnham, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	89 K	7 000	7 000	Immeuble productif
58	24 Miikana Way	Kenora, On	Commerce de détail	100%	534 K	80 881	80 881	Immeuble productif
59	1410 Principale	St-Etienne-des-Grès, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	26 K	4 122	3 092	Immeuble productif
60	2505 rue Saint-Louis	Gatineau, Qc	Commerce de détail	100%	88 K	25 389	25 389	Immeuble productif
61	124 Beech Hill Road	Antigonish, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	176 K	4 040	2 020	Immeuble productif
62	16670 boul des Acadiens	Bécancour, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	75%	14 K	3 600	2 700	Immeuble productif
63	1875 rue Sainte-Marguerite	Trois-Rivières, Qc	Essence, dépanneur	75%	19 K	2 400	1 800	Immeuble productif
64	5100 boul. Wilfrid Hamel	Quebec City, Qc	Essence, dépanneur	50%	26 K	3 077	1 539	Immeuble productif
65	369 St-Charles Ouest	Longueuil, Qc	Essence, dépanneur	50%	15 K	2 578	1 289	Immeuble productif
66	1305-1375 rue Sherbrooke	Magog, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	38 K	8 900	4 450	Immeuble productif
67	250 rue Saint-Antoine Nord	Lavaltrie, Qc	Commerce de détail	100%	87 K	22 794	22 794	Immeuble productif
68	524-534 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	26 K	7 684	3 842	Immeuble productif
69	570 boul. Saint-Joseph	Drummondville, Qc	Rest. rapide	50%	52 K	3 855	1 928	Immeuble productif
70	491 rue Seigneuriale	Québec, Qc	Commerce de détail	100%	103 K	21 303	21 303	Immeuble productif
71	150 boul. St-Alphonse	Roberval, Qc	Commerce de détail	100%	207 K	43 378	43 378	Immeuble productif
72	15 avenue McChesney	Kirkland Lake, On	Commerce de détail	100%	200 K	45 157	45 157	Immeuble productif
73	394 chemin Westville	New Glasgow, N-É	Commerce de détail	100%	487 K	90 800	90 800	Immeuble productif
74	1225 rue Kings	Sydney, N-É	Commerce de détail	100%	155 K	47 189	47 189	Immeuble productif
75	478 chemin Knowlton	Lac Brome, Qc	Rest. rapide, essence, dépanneur	100%	51 K	4 500	4 500	Immeuble productif
76	14 Sunset Road	Pictou, N-É	Rest. rapide, essence, dépanneur	50%	129 K	5 460	2 730	Immeuble productif
77	7301 boul. Laurier	Terrebonne, Qc	Rest. rapide	40%	35 K	3 885	1 554	Immeuble productif
78	7751-7811 boul. Roi-Rene	Anjou, Qc	Rest. rapide	40%	33 K	5 800	2 320	En développement
79	10 700 Ch. Cote-de-Liesse	Lachine, Qc	Essence	100%	37 K	395	395	Immeuble productif
80	860 rue d'Alma	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	40 K	3 885	1 554	Immeuble productif
81	135 Barton Street East	Hamilton, On	Commerce de détail	100%	153 K	37 509	37 509	Immeuble productif
82	95-103 rue Water Nord	Cambridge, On	Commerce de détail	100%	122 K	38 500	38 500	Immeuble productif
83	107 rue Bridge	Dunnville, On	Commerce de détail	100%	91 K	27 651	27 651	Immeuble productif
84	199 avenue Simcoe	Keswick, On	Commerce de détail	100%	106 K	27 838	27 838	Immeuble productif
85	1035 boul. Wilfrid-Hamel	Quebec City, Qc	Commerce de détail	100%	98 K	27 400	27 400	Immeuble productif
86	2 rue Saint-Martin	Bromont, Qc	Rest. Rapide	100%	6 K	5 703	5 703	Immeuble productif
87	Rue Serge Pepin	Beloil, Qc	Rest. Rapide	40%	25 K	3 885	1 554	En développement
88	Montée des Pionniers	Terrebonne, Qc	Rest. Rapide	40%	24 K	3 885	1 554	En développement
89	160 Chem. Du Lac Millette	St-Sauveur, Qc	Rest. Rapide	40%	4 K	4 376	1 750	En développement
90	3718 Harvey Blvd.	Saguenay, Qc	Rest. Rapide	40%	46 K	4 400	1 760	En développement
91	10 rue Cambridge	Collingwood, On	Commerce de détail	100%	496 K	111 118	111 118	Immeuble productif
92	617 - 639 rue Duvernay	Verchères, Qc	Commerce de détail	100%	105 K	29 904	29 904	Immeuble productif
93	320 Boul. Albiny-Paquette	Mont-Laurier, Qc	Rest. Rapide	40%	68 K	3 885	1 554	En développement
94	2085 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Commerce de détail	100%	159 K	38 064	38 064	Immeuble productif
95	2095 boul. Mellon	Saguenay, Qc	Autre	100%	33 K	4 016	4 016	Immeuble productif



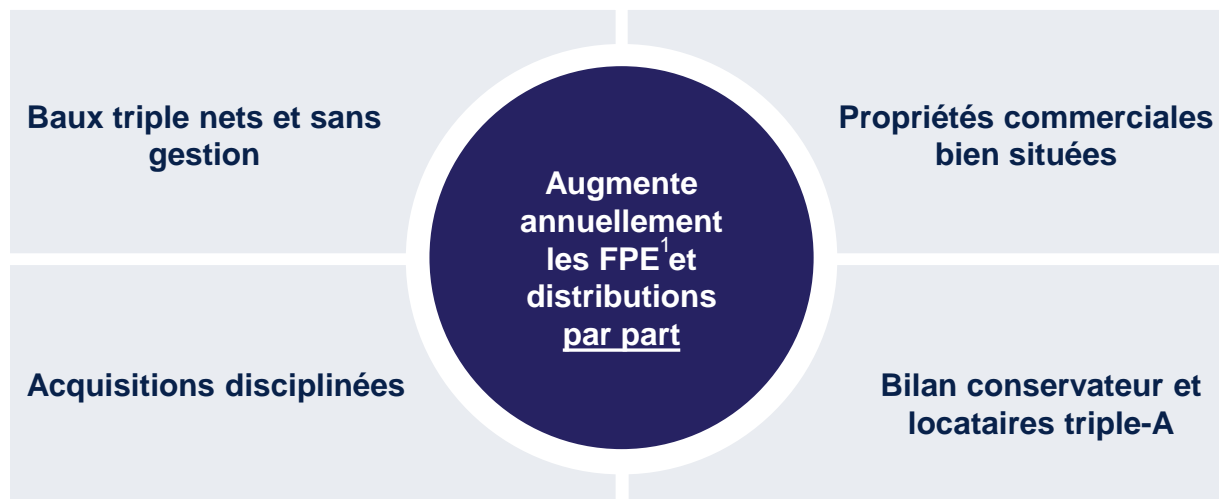
## Canadian Net Real Estate Investment Trust / Fonds de placement immobilier Canadien Net

#	Adresse	Ville / province	Type	Participation	Superficie (p.c.)			Statut
					Terrain	Immeuble	% de CNET	
96	46 rue Robie	Truro, N-É	Commerce de détail	100%	163 K	30 500	30 500	Immeuble productif
97	45 rue Albert Ferland	Cheneville, Qc	Commerce de détail	100%	213 K	29 698	29 698	Immeuble productif
98	110 rue Principale	St-André-Avellin, Qc	Commerce de détail	100%	157 K	35 991	35 991	Immeuble productif
99	1535 boul. St-Antoine	St-Jérôme, Qc	Commerce de détail	100%	35 K	3 500	3 500	Immeuble productif
100	1165 rue Smythe	Frédéricton, N-B	Autre	100%	18 K	4 400	4 400	Immeuble productif
101	41 boul. St-Jean-Baptiste	Chateauguay, Qc	Commerce de détail	100%	217 K	53 151	53 151	Immeuble productif
					<b>8 773 K</b>	<b>1 460 210</b>	<b>1 386 155</b>	

## DESCRIPTION DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

FPI Canadien Net est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial au Canada. Les parts du Fonds sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX sous le symbole NET.UN. Le Fonds détient et loue des immeubles commerciaux directement, indirectement par l'intermédiaire de ses filiales et par l'entremise de coentreprises.

Avant le 17 juin 2021, le Fonds exerçait ses activités sous la dénomination sociale Fiducie de placement immobilier Fronsac et sous le symbole FRO.UN.



Le siège social et bureau principal du Fonds se situe au 106 avenue Gun, Pointe Claire, Qc, H9R 3X3.

Le 10 novembre 2021, le Fonds a complété une consolidation de part sur la base d'une (1) part post-regroupement pour chaque tranche de dix (10) parts pré-regroupement. Les données par part présentées dans ce rapport de gestion sont sur une base post-regroupement.

Au 31 décembre 2022, le Fonds détenait 101 immeubles de placement soit 83 immeubles au Québec, 9 immeubles en Ontario et 9 immeubles en Nouvelle Écosse. Les propriétés sont occupées par quatre groupes de locataires distincts : (1) commerces de détail, (2) chaînes nationales de stations-service et dépanneurs, (3) chaînes de restauration rapide et (4) autres.

La qualité des immeubles dans le portefeuille de Canadien Net lui permet de préserver un taux d'occupation très élevé. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation du Fonds était de 100%.

La gestion du Fonds est faite à l'interne et il n'existe aucun contrat de service ou de gestion d'actifs entre Canadien Net et les membres de la direction et les fiduciaires. Le Fonds s'assure ainsi que les intérêts de l'équipe de direction et de ses employés sont alignés avec ceux des porteurs de parts.

Ces immeubles sont loués à des locataires sur une base « sans administration » aux termes d'un « bail triple net ». Dans ce type d'arrangement, le locataire est responsable de payer les taxes foncières, les assurances et l'entretien général en plus du loyer de base déjà stipulé dans les conditions du bail. Ces baux assurent des rentrées de trésorerie récurrentes stables et offrent une possibilité de croissance des revenus.

---

<sup>1</sup> Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

## ÉVÉNEMENT MAJEUR DE L'ANNÉE

**Le 1<sup>er</sup> février 2022**, le Fonds a annoncé l'acquisition d'une propriété commerciale de 29 904 pieds carrés à Verchères, Qc. Celle-ci est louée à une épicerie Metro, une pharmacie Brunet et à une succursale Banque Nationale du Canada. La contrepartie a été de 6 500 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

**Le 2 février 2022**, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié provisoire auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Après la délivrance d'un visa à l'égard du prospectus préalable de base simplifié définitif (le « prospectus préalable ») par les autorités en valeurs mobilières canadiennes compétentes, Canadien Net pourra, à l'occasion, pendant la période de validité de 25 mois du prospectus préalable, offrir à la vente et émettre, pour un montant pouvant aller jusqu'à 125 millions de dollars, (i) des parts de fiducie du Fonds (les « Parts de fiducie »), (ii) des reçus de souscription du Fonds (les « Reçus de souscription »), (iii) des titres d'emprunt non garantis du Fonds (les « Titres d'emprunt »), (iv) des bons de souscription dont l'exercice donne le droit d'acquérir des Parts de fiducie et/ou d'autres titres du Fonds (les « Bons de souscription ») et (v) des unités regroupant une Part de fiducie, un Reçu de souscription, un Bon de souscription ou un Titre d'emprunt ou plusieurs de ceux-ci (les « Unités », et, collectivement avec les Parts de fiducie, les Reçus de souscription, les Titres d'emprunt et les Bons de souscription, les « Titres »). Les modalités variables propres à tout placement de Parts de fiducie, de Reçus de souscription, de Titres d'emprunt, de Bons de souscription ou d'Unités seront indiquées dans un ou plusieurs suppléments de prospectus.

**Le 10 février 2022**, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié définitif pour lequel il a obtenu un visa.

**Le 21 mars 2022**, le Fonds a annoncé l'acquisition de deux propriétés localisées sur le boulevard Mellon dans le secteur de Jonquière à Saguenay, Qc. La première abrite un marché d'alimentation exploité sous la bannière IGA. La deuxième abrite une succursale de la Banque Nationale du Canada. La contrepartie a été de 8 800 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces.

**Le 14 avril 2022**, le Fonds a annoncé un nouveau régime incitatif à base de parts (le « Régime incitatif à base de parts ») qui renforcera la conciliation des intérêts de la direction et des détenteurs de part.

À l'assemblée générale annuelle et extraordinaire des détenteurs de parts qui s'est tenu le 25 mai 2022, les détenteurs de parts ont été invités, entre autres, à considérer et, si cela est jugé opportun, d'adopter un nouveau Régime incitatif à base de parts du Fonds, tel que plus amplement décrit dans la circulaire. Le Régime incitatif à base de parts consolide, modifie et refond le régime de rémunération en parts existant du Fonds, tel qu'approuvé le 19 avril 2019, modifié le 22 mai 2020 et modifié de nouveau le 26 mars 2021, et le régime de parts différées du Fonds, tel qu'approuvé le 26 mars 2021.

Les personnes admissibles à participer au Régime incitatif à base de parts comprennent les fiduciaires, les dirigeants et les employés (ou tout autre poste similaire) de la Fiducie ou de toute filiale de la Fiducie.

Le Régime incitatif à base de parts prévoit l'attribution de parts de rémunération, de parts de performance, de parts restreintes et de parts différées tel que plus amplement décrit dans la circulaire.

Le nombre maximal de parts réservées pour émission en vertu du Régime incitatif à base de parts et de tout autre régime de rémunération à base de titres du Fonds est de 1 024 615. Toute part émise en vertu du Régime incitatif à base de parts réduira d'autant le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes de ce régime.

Le Régime incitatif à base de parts est un régime « evergreen ». Si et dans la mesure où une part de performance, une part restreinte ou une part différée est annulée ou perdue pour quelque raison que ce soit, les parts associées assujetties à cette part de performance, à cette part restreinte ou à cette part différée seront de nouveau disponibles aux fins d'attribution aux termes du Régime incitatif à base de parts.

Le Régime incitatif à base de parts du Fonds a été approuvé par la Bourse de croissance TSX et les détenteurs de parts désintéressés.

Pour obtenir davantage d'information sur le Plan incitatif à base de parts, veuillez vous référer à la circulaire annuelle pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2021 disponible sur le site internet de Canadien Net et sur SEDAR.

**Le 24 mai 2022**, le Fonds a annoncé l'acquisition de quatre propriétés en Nouvelle-Écosse et au Québec. La contrepartie totale a été de 18 800 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. La transaction a été réalisée à un taux de capitalisation d'environ 6,5 % pour le portefeuille.

Les acquisitions sont les suivantes:

- La première acquisition est un magasin de détail de 30 500 pieds carrés exploité par la bannière Tigre Géant à Truro, Nouvelle-Écosse et elle a été clôturée le 19 mai 2022.
- La deuxième acquisition est une épicerie de 29 698 pieds carrés exploitée par la bannière Metro située à Chénéville, Québec et elle a été clôturée le 24 mai 2022.
- La troisième acquisition est un centre commercial linéaire avec une épicerie de 35 991 pieds carrés à St-André-Avellin, Québec et elle a été clôturée le 24 mai 2022.
- La quatrième acquisition est une station-service de 3 500 pieds carrés exploitée par la bannière Couche-Tard à St-Jérôme, Québec et elle a été clôturée le 24 mai 2022.

**Le 2 août 2022**, le Fonds a annoncé l'acquisition de deux propriétés au Nouveau Brunswick et au Québec. Ces propriétés sont les 100<sup>e</sup> et 101<sup>e</sup>, respectivement.

La première acquisition est un centre de service automobile de 4 400 pieds carrés exploité sous la bannière Midas à Frédéricton, Nouveau-Brunswick. La contrepartie totale a été de 975 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. La transaction a été clôturée le 15 juillet 2022.

La deuxième acquisition est un magasin de détail de 53 151 pieds carrés exploité sous la bannière Rona à Châteauguay, Québec. La contrepartie totale a été de 8 300 000 \$ (excluant les frais de transaction) et a été versée en espèces. La transaction a été clôturée le 3 août 2022.

**Le 21 novembre 2022**, le Fonds a annoncé que la distribution annuelle passera de 0,34 \$ à 0,345 \$ par part, représentant une augmentation de 1,5%. En prenant compte de cette augmentation, les distributions de Canadien Net ont augmenté de 176% depuis les premières distributions en 2012, soit à un taux de croissance annuel composé de 9,7%.

---

## PERSPECTIVES POUR 2023

Le Fonds est constamment à la recherche de sites immobiliers comportant une gestion minimale de la part du propriétaire et des baux triples nets. Ce modèle d'affaires nécessite très peu de temps d'administration permettant ainsi à la direction du Fonds de se concentrer sur une stratégie d'acquisition dans le but de bonifier les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés par part du Fonds.

**La pandémie de COVID-19** a poussé les gouvernements fédéral et provincial à instaurer plusieurs mesures afin de contenir cette dernière, notamment une interdiction de voyager, des périodes de quarantaine auto-imposées et des mesures de distanciation sociale. Ces mesures ont eu pour effet une perturbation importante pour les entreprises, provoquant un ralentissement économique. Ces mesures ont aussi eu comme impact une perturbation importante des marchés des capitaux et des marchés de dette internationaux.

Le portefeuille immobilier de Canadien Net comprend principalement des détaillants offrant des services essentiels comme des épiceries et des pharmacies, des stations-service et des établissements de restauration rapide. À ce jour, le Fonds détient 101 immeubles avec plus de 100 locataires. Depuis le début de la pandémie de COVID-19, nos locataires sont demeurés ouverts et continuent d'offrir leurs services, à quelques exceptions seulement. Selon le type de locataires, certains ont connu une augmentation de leur achalandage alors que d'autres ont été plus affectés par les mesures de distanciation sociale mises en place par le gouvernement.

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'impact économique de la COVID-19 et certains éléments de l'exploitation du Fonds pourraient donc être affectés, notamment la collection de loyer, le taux d'occupation, la demande pour les espaces de types commerces de détails, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles du Fonds. L'étendue et la durée de la pandémie de COVID-19 ne sont pas connues à ce jour.

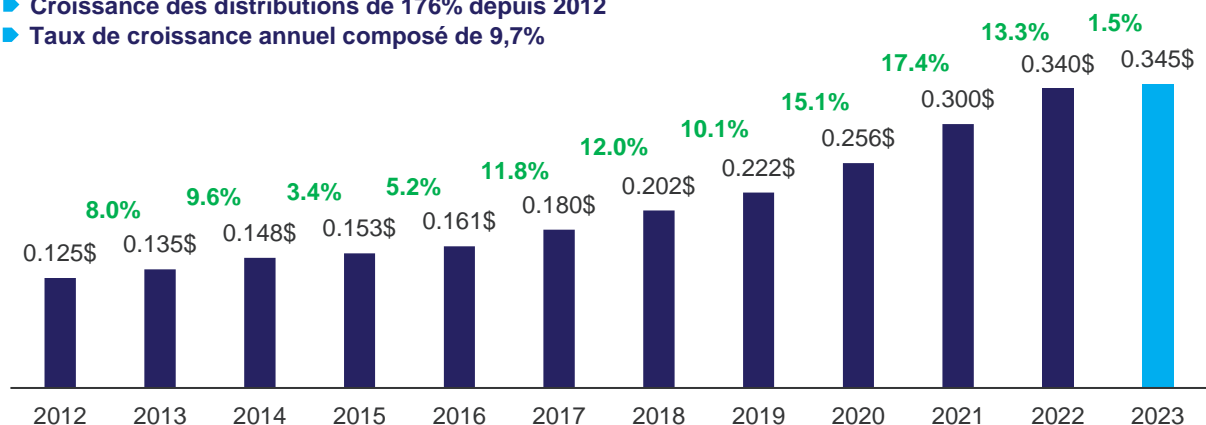
Le Fonds croit en une stratégie de croissance à long terme basée sur l'acquisition d'immeubles lui permettant d'augmenter ses FPE par part<sup>1</sup>, de même que les distributions par part et par ricochet la valeur de ses parts.

---

<sup>1</sup> Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

### DISTRIBUTION ANNUELLE PAR PART

- Croissance des distributions de 176% depuis 2012
- Taux de croissance annuel composé de 9,7%



### FAITS SAILLANTS FINANCIERS

	2022				2021			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Revenus de location	7 052 983	6 369 404	5 874 942	5 431 695	4 932 753	4 885 412	4 681 568	4 453 791
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(9 309 990)	(540 958)	1 876 330	1 480 986	7 453 246	11 192 478	6 220 770	223 673
FPE <sup>(1)</sup>	3 329 459	3 347 120	3 292 197	3 070 278	2 971 560	2 790 255	2 596 669	2 433 267
FPE par part <sup>(1)</sup>	0.162	0.163	0.160	0.151	0.147	0.145	0.149	0.140
Valeur des immeubles de placement (en milliers)	275 425	291 358	284 910	267 390	252 948	225 342	209 636	187 591
Valeur des immeubles de placement ajusté (en milliers) <sup>(1)</sup>	326 898	338 204	331 777	314 071	298 466	268 241	249 533	225 562
Total de l'actif (en milliers)	303 060	315 185	309 659	293 285	278 166	254 507	232 047	208 549
Total du passif (en milliers)	184 372	185 439	177 591	162 154	148 351	131 300	137 467	119 141
Capitaux propres (en milliers)	118 688	129 746	132 068	131 131	129 814	123 207	94 580	89 408
Nb. moyen pondéré de parts en circ. de base (en milliers)	20 593	20 593	20 550	20 320	20 193	19 187	17 465	17 421

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

### RAPPROCHEMENT DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT AJUSTÉS

En date du 31 décembre	2022	2021	Δ
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles productifs	275 425 158	252 947 654	9%
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 868 069	-	n/a
<b>Détention en partenariat<sup>(1)</sup></b>			
Immeubles productifs	42 886 822	42 374 347	1%
Immeubles en cours d'aménagement	2 717 914	3 143 592	(14%)
<b>Immeubles de placement ajustés<sup>(2)</sup></b>	<b>326 897 963</b>	<b>298 465 593</b>	<b>10%</b>

(1) Représente la part proportionnelle de Canadien Net

(2) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

**RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AUX FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION**

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	(9 309 990)	7 453 246	(16 763 236)	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)
Δ de la valeur des immeubles	10 388 173	(3 354 091)	13 742 264	16 741 220	(13 356 401)	30 097 621
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	2 299 667	(642 015)	2 941 682	2 718 206	(1 258 966)	3 977 172
Rémunération fondée sur des parts	95 441	49	95 392	602 617	308 595	294 022
Δ de la juste valeur des instruments financiers dérivés	(148 393)	(564 707)	416 314	(539 069)	(91 487)	(447 582)
Désactualisation des obligations locatives	-	7 383	(7 383)	7 483	28 936	(21 453)
Impôts	4 561	154 868	(150 307)	2 229	154 080	(151 851)
(Gain) perte réalisé sur la vente d'un immeuble de placement	-	(57 674)	57 674	-	(57 674)	57 674
(Gain) perte réalisé sur la vente d'immeubles de placement dans des coentreprises	-	(25 499)	25 499	-	(25 499)	25 499
FPE <sup>(1)</sup>	3 329 459	2 971 560	12%	13 039 054	10 791 751	21%
FPE par part	0.162	0.147	10%	0.636	0.581	9%
Distributions	1 748 368	1 513 944	234 424	6 966 904	5 577 658	1 389 246
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
FPE par part - après distributions	0.077	0.072	6%	0.296	0.281	5%
Distributions par part en % de FPE par part	53%	51%	2%	53%	52%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

**FONDS PROVENANT DE L'EXPLOITATION AJUSTÉS**

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
FPE de base <sup>(1)</sup>	3 329 459	2 971 560	357 899	13 039 054	10 791 751	2 247 303
Amortissement de charges financières inclus dans les charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Ajustement des loyers selon le mode linéaire <sup>(2)</sup>	(113 612)	(152 640)	39 028	(475 892)	(599 960)	124 068
Investissement de maintien sur les immeubles de placement <sup>(3)</sup>	(241 330)	(19 301)	(222 029)	(410 378)	(158 167)	(252 211)
Frais de location sur propriétés existantes	-	-	-	-	-	-
Pénalités de remboursement	-	-	-	-	-	-
FPEA <sup>(1)</sup>	2 974 517	2 799 619	6%	12 152 784	10 033 624	21%
FPEA par part	0.144	0.139	4%	0.592	0.540	10%
Distributions par part	0.085	0.075	13%	0.340	0.300	13%
FPEA par part - après distributions	0.059	0.064	(7%)	0.252	0.240	5%
Distributions par part en % des FPEA par part	59%	54%	5%	57%	56%	1%
Nb. moyen pondéré de parts en circulation de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

(2) Ajusté pour les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(3) L'investissement de maintien sur les immeubles de placement pour 2022 comprend une charge d'environ 188 000\$ qui a servi à l'agrandissement d'une propriété et qui générera des revenus additionnels

## FLUX DE TRÉSORERIE ET LIQUIDITÉS

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Flux de trésorerie liés aux :						
Activités d'exploitation	3 241 908	2 858 613	383 295	11 331 145	9 262 727	2 068 418
Activités d'investissement	(394 471)	(24 617 800)	24 223 329	(41 564 885)	(55 794 288)	14 229 403
Activités de financement	(3 281 962)	16 331 613	(19 613 575)	29 832 435	42 678 594	(12 846 159)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(434 525)	(5 427 574)	4 993 049	(401 305)	(3 852 967)	3 451 662
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	639 959	6 034 313	(5 394 354)	606 739	4 459 706	(3 852 967)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	205 434	606 739	(401 305)	205 434	606 739	(401 305)

Les revenus de location du Fonds sont utilisés pour assumer ses obligations de fonds de roulement. Ces revenus sont la source principale pour assumer ses paiements hypothécaires, ses paiements d'intérêts sur ses prêts et autres dettes de même que les distributions aux porteurs de parts.

Pour les périodes de 3 et 12 mois terminées le 31 décembre 2022, Canadien Net a connu une augmentation de ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Ceux-ci proviennent principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

Les fonds affectés aux activités d'investissement s'expliquent surtout par l'achat d'immeubles de placement et de participations dans des coentreprises au cours de la période. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ces acquisitions durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, veuillez consulter la note 3 « Immeubles de placement » et la note 4 « Partenariats » des états financiers audités consolidés au 31 décembre 2022.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, Canadien Net a connu une diminution des fonds découlant des activités de financement qui s'explique par une baisse d'emprunts hypothécaires liés à l'acquisition d'immeubles de placement. Ces montants incluent, entre autres, la somme des fonds recueillis par les nouveaux emprunts hypothécaires utilisés pour financer les acquisitions et l'émission publique de parts du Fonds de juillet 2021.

Le Fonds prévoit être en mesure de respecter toutes ses obligations au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance à court et à long terme. Canadien Net prévoit avoir suffisamment de liquidités avec sa trésorerie et équivalents de trésorerie, ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ses lignes de crédit, sa capacité à refinancer des propriétés lorsque nécessaire ainsi que sa capacité à émettre des parts et de la dette sur les marchés des capitaux lorsque nécessaire.

**Situation financière & COVID-19**

Canadien Net bénéficie d'une position financière robuste. Le Fonds a des liquidités suffisantes, incluant l'encaisse et ses lignes de crédit inutilisées, pour honorer ses obligations, exigences de fonds de roulement et distributions actuelles. Au 31 décembre 2022, Canadien Net disposait d'environ 4 050 000 \$ en espèces et en disponibilité sur ses marges de crédit.



**RAPPROCHEMENT DES FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS AU RÉSULTAT DISTRIBUABLE ET DISTRIBUTIONS**

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Flux de trésorerie liés						
aux activités d'exploitation	3 241 908	2 858 613	383 295	11 331 145	9 262 727	2 068 418
Variation du fonds de roulement						
hors caisse	(264 953)	(221 522)	(43 431)	(213 231)	(278 757)	65 526
Impôts exigibles	7 500	9 500	(2 000)	5 168	8 712	(3 544)
Désactualisation des obligations locatives	-	7 383	(7 383)	7 483	28 936	(21 453)
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	113 612	152 640	(39 028)	475 892	599 960	(124 068)
Δ des intérêts courus	(7 600)	(38 020)	30 420	(49 500)	(51 178)	1 678
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	2 299 667	(642 015)	2 941 682	2 718 206	(1 258 966)	3 977 172
Quote-part du résultat net tiré des participations dans les coentreprises <sup>(1)</sup>	(1 867 461)	1 058 570	(2 926 031)	(1 017 143)	2 787 947	(3 805 090)
(Gain) perte réalisé sur la vente d'immeubles de placement dans des coentreprises	-	(25 499)	-	-	(25 499)	-
Désactualisation de la composante passif non dérivé des débetures convertibles	(193 214)	(188 090)	(5 124)	(218 966)	(282 131)	63 165
FPE <sup>(2)</sup>	3 329 459	2 971 560	12%	13 039 054	10 791 751	21%
Désactualisation des obligations locatives	-	(7 383)	7 383	(7 483)	(28 936)	21 453
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire <sup>(3)</sup>	(113 612)	(152 640)	39 028	(475 892)	(599 960)	124 068
Distributions de coentreprises	98 000	503 000	(405 000)	2 827 500	709 500	2 118 000
Versements en capital périodiques	(1 124 398)	(891 573)	(232 825)	(4 374 378)	(3 315 890)	(1 058 488)
Remboursement de la dette à long terme	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-
Résultat distribuable	2 189 449	2 422 964	(10%)	10 993 801	7 541 465	46%
Distributions aux porteurs de parts	(1 748 368)	(1 513 944)	15%	(6 966 904)	(5 577 658)	25%
Surplus de liquidités après les distributions	441 081	909 020	(51%)	4 026 897	1 963 807	105%

(1) Exclut l'ajustement des loyers selon la méthode linéaire dans les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

(2) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

(3) Inclut les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Revenus de location	7 052 983	4 932 753	2 120 230	24 729 024	18 953 524	5 775 500
Coûts d'exploitation	(2 174 702)	(1 028 476)	(1 146 226)	(6 356 710)	(4 631 789)	(1 724 921)
Résultat net d'exploitation <sup>(1)</sup>	4 878 281	3 904 277	974 004	18 372 314	14 321 735	4 050 579
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	(1 835 735)	1 100 189	(2 935 924)	(900 504)	2 966 517	(3 867 021)
Variation de la valeur des immeubles de placement	(10 388 173)	3 354 091	(13 742 264)	(16 741 220)	13 356 401	(30 097 621)
Gain réalisé sur la disposition des immeubles de placement	-	57 674	(57 674)	-	57 674	(57 674)
Rémunération à base de parts	(95 441)	(49)	(95 392)	(602 617)	(308 595)	(294 022)
Charges administratives	(218 504)	(192 252)	(26 252)	(891 206)	(811 390)	(79 816)
Charges financières	(1 653 357)	(625 316)	(1 028 041)	(5 733 338)	(4 346 807)	(1 386 531)
Impôts sur le résultat différés	2 939	(145 368)	148 307	2 939	(145 368)	148 307
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(9 309 990)	7 453 246	(16 763 236)	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)
FPE <sup>(1)</sup>	3 329 459	2 971 560	12%	13 039 054	10 791 751	21%
FPE par part	0.162	0.147	10%	0.636	0.581	9%
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	20 592 733	20 193 078	399 655	20 514 719	18 575 569	1 939 150

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »



## RAPPROCHEMENT DU RÉSULTAT NET AU BAIIA

Périodes terminées les 31 décembre	3 mois			12 mois		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Résultat net (perte nette) attribuable						
aux porteurs de parts	(9 309 990)	7 453 246	(16 763 236)	(6 493 632)	25 090 167	(31 583 799)
Charges financières	1 798 956	1 186 697	612 259	6 262 620	4 431 479	1 831 141
Désactualisation des obligations locatives	-	(7 383)	7 383	(7 483)	(28 936)	21 453
Impôts sur le résultat	4 561	154 868	(150 307)	2 229	154 080	(151 851)
Autres charges financières	2 794	3 326	(532)	9 787	6 815	2 972
BAIIA	(7 503 679)	8 790 754	(16 294 433)	(226 479)	29 653 605	(29 880 084)
Δ de la valeur des immeubles	10 388 173	(3 354 091)	13 742 264	16 741 220	(13 356 401)	30 097 621
Δ de la valeur des immeubles comptabilisée dans les coentreprises	2 299 667	(642 015)	2 941 682	2 718 206	(1 258 966)	3 977 172
Δ de la valeur des débetures convertibles	(148 393)	(649 916)	501 523	(465 889)	(377 068)	(88 821)
Δ de la valeur des bons de souscription	-	85 209	(85 209)	(73 180)	285 581	(358 761)
BAIIA ajusté <sup>(1)</sup>	5 035 768	4 229 941	19%	18 693 878	14 946 751	25%
Charge d'intérêts	1 888 160	1 061 279	826 881	6 582 923	4 393 839	2 189 084
Remboursement du capital	1 124 398	891 573	232 825	4 374 378	3 315 890	1 058 488
Obligations au titre du service de la dette	3 012 558	1 952 852	54%	10 957 301	7 709 729	42%
Ratio de couverture des intérêts en fonction du BAIIA ajusté	2.7x	4.0x	(1.3x)	2.8x	3.4x	(0.6x)
Ratio de couverture du service de la dette en fonction du BAIIA ajusté	1.7x	2.2x	(0.5x)	1.7x	1.9x	(0.2x)

(1) Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2022

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 7 052 983 \$ (4 932 753 \$ au 31 décembre 2021). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliqués au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails). Au 31 décembre 2022, le Fonds estime qu'une diminution de 0,25% du taux de capitalisation appliqué au portefeuille global aurait pour effet une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement d'approximativement 9 479 125 \$ (11 147 550 \$ pour le même trimestre en 2021) et qu'une augmentation du taux de capitalisation de 0,25% aurait pour effet une diminution de la valeur des immeubles de placement d'approximativement 12 624 951 \$ (10 235 256 \$ pour le même trimestre en 2021). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement pour la période est de 6,41 % (5,99 % pour le même trimestre en 2021) et la fourchette des taux de capitalisation utilisée se situe entre 4,75 % et 7,50 % (4,50 % et 6,75 % pour le même trimestre en 2021). Les taux de capitalisation utilisés sont obtenus d'une firme indépendante spécialisée en évaluation d'immeubles commerciaux. Les revenus de location ajustés incluent des réserves pour espaces vacants, frais d'administration, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables.

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débetures convertibles ainsi que le changement de la juste de valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 1 653 357 \$ comparativement à 625 316 \$ au trimestre se terminant le 31 décembre 2021. Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 148 393 \$ comparativement à une diminution de 564 707 \$ en 2021. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022 étaient de 1 801 750 \$ comparativement à 1 190 023 \$ pour le même trimestre en 2021. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires et les charges d'intérêts sur les marges de crédit.

Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2022, le Fonds a enregistré des FPE<sup>1</sup> de 3 329 459 \$ comparativement à 2 971 560 \$ au trimestre correspondant de 2021. Les FPE par part<sup>1</sup> ont augmenté de 10% passant de 0,147 \$ à 0,162 \$. La croissance des FPE<sup>1</sup> provient principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est

<sup>1</sup> Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

---

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION DE LA PÉRIODE DE 12 MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2022

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, les revenus de location du Fonds ont atteint 24 729 024 \$ (18 953 524 \$ pour la même période en 2021). La hausse des revenus provient de l'augmentation du nombre de propriétés ainsi que des augmentations de loyer pour certaines propriétés existantes. Ces loyers sont composés de loyers mensuels fixes ainsi que de loyers variables sur les ventes brutes de certains locataires.

La variation de la valeur des immeubles de placement prend en compte la variation des taux de capitalisation appliquée au résultat net d'exploitation ajusté de chaque immeuble ainsi que des ajustements post-acquisitions (voir section *Principales conventions et estimations comptables* pour plus de détails).

Les principales charges d'exploitation du Fonds sont de nature financière et sont presque entièrement constituées des intérêts sur les emprunts hypothécaires, emprunts bancaires, débetures convertibles ainsi que le changement de la juste valeur des débetures convertibles et bons de souscription. Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, le Fonds a comptabilisé des charges financières de 5 733 338 \$ comparativement à 4 346 807 \$ pour la période se terminant le 31 décembre 2021. Pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022, le changement de la juste valeur des débetures convertibles et des bons de souscription a eu comme effet de diminuer les charges financières de 539 069 \$ comparativement à une diminution de 91 487 \$ pour la même période en 2021. Excluant ces changements au niveau de la juste valeur, les charges financières pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022 étaient de 6 272 407 \$ comparativement à 4 438 294 \$ pour la même période en 2021. Cette augmentation s'explique par les charges d'intérêts plus importantes liées aux nouveaux emprunts hypothécaires et les charges d'intérêts sur les marges de crédit.

Pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, le Fonds a enregistré des FPE<sup>1</sup> de 13 039 054 \$ comparativement à 10 791 751 \$ pour la même période en 2021. Les FPE par part<sup>1</sup> ont augmenté de 9% passant de 0,581 \$ à 0,636 \$. La croissance des FPE<sup>1</sup> provient principalement de la hausse des revenus de location, laquelle est partiellement compensée par la hausse des charges financières à la suite de l'augmentation des hypothèques liées aux nouvelles acquisitions et à la hausse des taux d'intérêt sur les emprunts variables et les lignes de crédit.

---

## STRUCTURE FINANCIÈRE

Le secteur immobilier requiert du capital pour financer les acquisitions, une partie essentielle de la croissance et du succès. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts. Au cours de la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, le Fonds a émis un certain nombre de parts, soit:

**Le 28 février 2022**, le Fonds a annoncé l'émission de 48 100 parts du Fonds à un prix de 7,71\$ par part, pour un total de 370 851\$, à titre de rémunération partielle pour les services rendus par certains membres de la direction et du conseil des fiduciaires durant l'exercice terminé le 31 décembre 2021. De ces 48 100 parts, 29 750 parts seront versées sous forme de parts différées.

**Le 21 juillet 2022**, le Fonds a annoncé l'approbation par la Bourse de Croissance TSX (la « TSX ») du renouvellement annuel de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Pour l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités prenant fin le 31 juillet 2022, le Fonds avait obtenu l'autorisation du TSX afin de racheter 874 140 parts de Canadien Net. Le Fonds n'a racheté aucune parts durant cette offre publique de rachat.

Conformément au renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, le Fonds se propose de racheter, par l'intermédiaire des services de la Bourse de croissance TSX, si cela sert au mieux les intérêts du Fonds, jusqu'à 1 029 636 parts, ce qui représente environ 5% des parts en circulation en date du 21 juillet 2022 Au

---

<sup>1</sup> Ceci est une mesure financière non conforme aux IFRS qui n'a pas de définition normalisée dans les IFRS et par conséquent elle peut ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Voir la section « Mesures financières non définies par les IFRS »

cours de toute période de 30 jours, le Fonds ne rachètera pas plus de 411 854 parts au total, soit 2 % des parts émises et en circulation à cette date.

Tous les rachats et le règlement des titres seront effectués par l'intermédiaire de la Bourse de croissance TSX, conformément à ses règles et politiques. Toutes les parts rachetées par le Fonds en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités seront annulées. La société de courtage Financière Banque Nationale effectuera toute offre pour le compte du Fonds. Le prix payé par le Fonds pour le rachat des titres sera le cours des parts au moment de leurs acquisitions. La nouvelle période de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités a débuté le 1<sup>er</sup> août 2022 et expirera le 31 juillet 2023.

## PARTS DU FONDS

<b>Parts émises (rachetées)</b>	<b># de parts</b>	
<b>Parts au 1er janvier 2021</b>	<b>17 399 257</b>	
15 février 2021 (parts émises pour services rendus)	43 200	
1er avril 2021 (bons de souscription)	2 551	
30 avril 2021 (bons de souscription)	10 204	
17 mai 2021 (bons de souscription)	22 500	
1er juin 2021 (bons de souscription)	5 102	
3 août 2021 (offre publique de parts)	2 702 500	
23 décembre 2021 (bons de souscription)	89 288	
<b>Parts au 31 décembre 2021</b>	<b>20 274 602</b>	
21 janvier 2022 (bons de souscription)	26 663	
25 janvier 2022 (bons de souscription)	5 102	
14 février 2022 (bons de souscription)	10 204	
15 février 2022 (bons de souscription)	6 850	
28 février 2022 (parts émises pour services rendus)	18 350	
4 mars 2022 (bons de souscription)	10 204	
25 mars 2022 (bons de souscription)	25 510	
28 mars 2022 (bons de souscription)	35 714	
30 mars 2022 (bons de souscription)	51 020	
31 mars 2022 (bons de souscription)	22 959	
11 avril 2022 (bons de souscription)	5 118	
28 avril 2022 (bons de souscription)	30 612	
10 mai 2022 (bons de souscription)	5 102	
13 mai 2022 (bons de souscription)	54 520	
16 mai 2022 (bons de souscription)	10 203	
<b>Parts au 31 décembre 2022</b>	<b>20 592 733</b>	
<b>Effet dilutif potentiel des instruments financiers au 31 décembre 2022</b>		<b>Prix d'exercice</b>
Options d'achat de parts	10 000	3,80 \$ par part
Parts différées	30 999	NA
Conversion des débetures convertibles	1 167 596	7,30\$ à 8,13 \$ par part

### Bons de souscription

Le Fonds avait 347 396 bons de souscription au début de la période. Durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022, 299 781 bons de souscription ont été exercés à un prix de 6,10 \$ par part. La balance des bons de souscription en circulation est venue à échéance le 16 mai 2022. Il n'y a plus de bons de souscription en date du 31 décembre 2022.

### Débetures convertibles

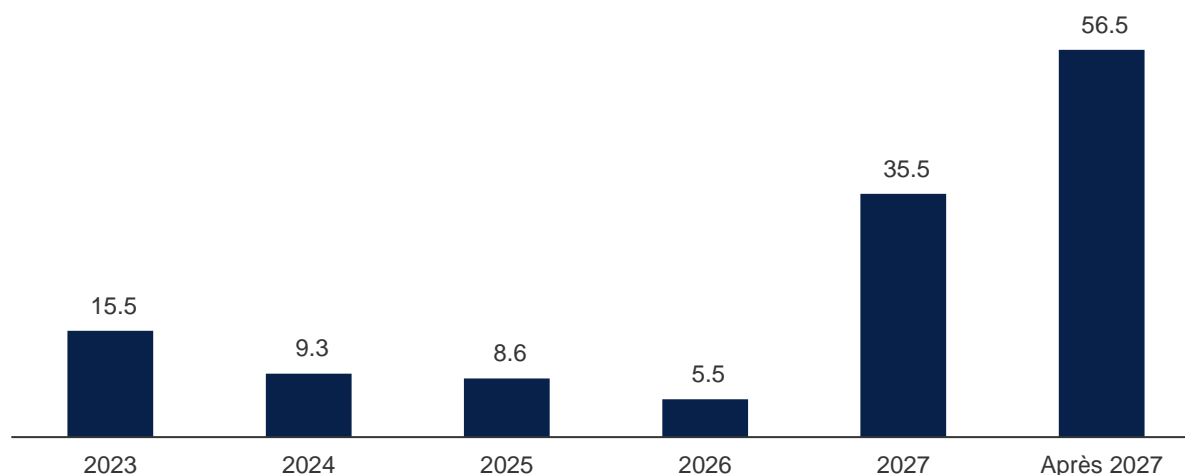
La valeur nominale des débetures convertibles en circulation en date du 31 décembre 2022 est de 9 136 000 \$ et leur prix de conversion est de 7,30 \$ à 8,13 \$ par part. Il n'y a eu aucune conversion durant la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022.

### Options d'achat de parts

Durant la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2022, aucune option n'a été exercée. Le nombre total d'options en circulation en date du 31 décembre 2022 est de 10 000 à un prix d'exercice de 3,80 \$.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2022 était de 20 592 733. Le Fonds n'a émis aucune part depuis. Depuis le 31 décembre 2022, le Fonds a émis 10 000 parts à la suite de l'exercice des options restantes.

## SOLDE ET ÉCHÉANCE DES EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES (en million de \$)



Échéance	2023	2024	2025	2026	2027	Après 2027
Solde dû (\$):	15 521 081	9 271 271	8 556 058	5 536 766	35 524 834	56 540 319
Taux d'intérêt:	2.71% - 7.45%	2.86% - 3.74%	2.64% - 4.98%	3.70% - 4.21%	2.53% - 6.13%	2.31% - 4.77%
% du total:	11.9%	7.1%	6.5%	4.2%	27.1%	43.2%

Les dettes sont composées d'emprunts hypothécaires, de divers emprunts, de débentures convertibles et de facilités de crédit garanties et elles excluent les emprunts hypothécaires et autres emprunts contractés dans les partenariats.

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait des emprunts hypothécaires d'une valeur comptable totale de 155 680 797 \$ (133 330 859 \$ au 31 décembre 2021). Ces emprunts hypothécaires exigent que le Fonds effectue des versements de capital de 94 170 504 \$ pour les 5 prochaines années et 61 510 293 \$ par la suite. Les emprunts hypothécaires en cours ont une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 5,0 ans (6,0 ans au 31 décembre 2021). Les débentures convertibles en circulation avaient une valeur comptable de 8 635 474 \$ au 31 décembre 2022 (8 416 510 \$ au 31 décembre 2021). Le Fonds a 3 lignes de crédit dont les limites autorisées sont de 12 070 000 \$, 6 000 000 \$ et 1 500 000 \$. Au 31 décembre 2022, le Fonds avait une balance utilisée de 15 725 362 \$ sur ces lignes de crédit (2 885 000 \$ au 31 décembre 2021).

La direction estime que la proportion actuelle entre la dette et le capital dans la structure financière du Fonds assure une certaine stabilité et réduit les risques tout en générant un rendement sur investissement acceptable. Cette structure financière cadre bien avec la stratégie à long terme du Fonds qui est d'augmenter sa présence dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada.

## PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers audités consolidés du Fonds requiert que la direction porte des jugements et effectue des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée. Les estimations et les jugements importants comprennent l'évaluation de la nature d'une acquisition et si elle représente un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs ou de passifs, si un partenariat structuré par l'intermédiaire d'une entité distincte est une entreprise commune ou une coentreprise, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et l'évaluation de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés pour lesquels la juste valeur ne peut être tirée de marchés actifs.

Un jugement important et une estimation clé qui influencent les montants déclarés des actifs à la date des états financiers audités consolidés et les montants déclarés du résultat net au cours de la période concernent la valeur des immeubles de placement. Ces immeubles, qui sont présentés aux états consolidés de la situation financière à leur juste valeur, sont évalués par le Fonds. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de ces états financiers. Les évaluations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, comme les

taux d'actualisation et les taux de capitalisation appropriés et les estimations des revenus de location, des charges d'exploitation et des dépenses d'investissement futures. Ces immeubles de placement sont sensibles aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation. Les immeubles de placement sont évalués principalement en fonction des flux de trésorerie ajustés qui proviennent des locataires existants, car les participants du marché portent surtout leur attention sur les revenus attendus. La juste valeur des immeubles de placement indiquée dans les états financiers audités consolidés a été calculée à l'interne au moyen de la méthode de capitalisation directe d'après le revenu de location. Cette juste valeur a été calculée selon un taux de capitalisation, fourni par des experts en évaluation indépendants, et appliquée aux revenus de location ajustés. Les revenus de location sont ajustés pour tenir compte d'une provision pour espaces vacants, frais administratifs, réserves au titre de l'entretien de la structure et escomptes sur revenus variables. 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 basé sur l'information disponible du Fonds en date du 31 décembre 2022.

---

## RISQUES ET INCERTITUDE

Tous les investissements immobiliers sont sujets à un degré de risque et d'incertitude. Les placements immobiliers sont touchés par divers facteurs, notamment la conjoncture économique générale et la situation des marchés locaux. Les conditions locales comme l'offre excédentaire de locaux ou une réduction de la demande pour l'espace locatif affectent particulièrement les investissements immobiliers. Au 31 décembre 2022, le Fonds détenait des intérêts dans 101 propriétés au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick touchant quatre secteurs du marché locatif commercial. Le Fonds est exposée au risque de crédit, au risque des taux d'intérêt et au risque de liquidité. Afin de limiter les effets des changements de taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, le Fonds surveille en permanence l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés et détermine la composition de ses dettes en conséquence.

### Risque de crédit

Le risque de crédit provient principalement d'une éventuelle incapacité des locataires de s'acquitter de leurs loyers. Le Fonds s'efforce d'obtenir le paiement de ses loyers sur une base mensuelle afin de limiter ce risque tout en maintenant les soldes débiteurs à leur plus bas niveau (1 344 738 \$ au 31 décembre 2022 par rapport à 1 018 030 \$ au 31 décembre 2021). Ces soldes proviennent essentiellement de montants à recevoir de grandes entreprises canadiennes qui posent un faible risque de crédit.

Le Fonds a aussi un portefeuille de prêts en cours de partenaires de coentreprises, lesquels sont garantis par les participations dans ces coentreprises. En date du 31 décembre 2022, les prêts en cours se situent à 4 274 895 \$ (4 573 998 \$ au 31 décembre 2021).

### 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 débiteures convertibles. Les instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent le Fonds à un risque lié à leur juste valeur. Les lignes de crédit qui ont un taux d'intérêt variable exposent le Fonds à un risque lié à ses flux de trésorerie. Si les conditions du marché le justifient, le Fonds peut tenter de renégocier sa dette existante pour profiter de taux d'intérêt plus bas. Le Fonds doit constamment accéder au marché de la dette et il y a un risque que les prêteurs ne soient pas prêts à refinancer toute dette venant à échéance suivant des modalités acceptables à le Fonds. Chaque variation de 1 % des taux d'intérêt aurait une incidence de 1 556 784 \$ sur le montant des charges financières de l'année.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir honorer ses engagements financiers lorsqu'ils arriveront à terme. La direction gère les besoins de trésorerie du Fonds en tenant compte de ses prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Le Fonds a des liquidités disponibles ce qui lui permet de contrôler ses risques de liquidité actuels principalement associés aux créditeurs, à la portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme.

### Risque de renouvellement des baux

Le risque de renouvellement des baux résulte du fait que Canadien Net puisse avoir de la difficulté à renouveler les baux existants lorsque ceux-ci viennent à échéance ou à relouer des espaces vacants. La stratégie de Canadien Net afin de mitiger ce risque est principalement de louer ses immeubles à des locataires nationaux, de signer des baux à plus long terme et de louer une partie importante de l'immeuble avant d'aménager un espace.



### **Risque d'aménagement et d'acquisition**

La croissance du Fonds dépendra largement de l'identification de bonnes occasions d'acquisition et de l'exercice de la vérification diligente. Si le Fonds est incapable de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions à son portefeuille, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en être affectés de façon négative. Les acquisitions et aménagements pourraient ne pas répondre aux attentes financières ou d'exploitation du Fonds en raison de facteurs externes comme des coûts inattendus ou des conditions de marché, ce qui pourrait affecter les résultats du Fonds. L'augmentation des taux d'intérêt pourrait aussi nuire à la capacité du Fonds d'acquérir et de développer des immeubles qui répondent à ses critères d'investissement et avoir une incidence néfaste sur son profil de croissance.

### **Risque environnemental**

Le Fonds est assujétié à différentes lois ou règlements environnementaux qui concernent principalement le coût de décontamination de sols pouvant être contaminés par différents types de produits dangereux, dont les produits pétroliers. Ces risques environnementaux sont importants pour Canadien Net, car ils sont un facteur déterminant lors de la vente ou le refinancement d'actifs immobiliers et ils pourraient se traduire par un passif pour couvrir les coûts d'une décontamination ou d'une réclamation contre Canadien Net. La direction n'a connaissance d'aucun cas de non-conformité important aux lois ou aux règlements environnementaux visant les actifs de son portefeuille et d'aucune poursuite, enquête ou réclamation importante liée à l'environnement. Canadien Net contrôle proactivement le risque environnemental lié à son portefeuille immobilier en effectuant une vérification diligente avant toute acquisition de propriété et en prenant une assurance couvrant les risques environnementaux pour chaque propriété pouvant présenter un risque.

### **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.

### **Accès aux capitaux**

La croissance du Fonds dépend de son accès aux capitaux, provenant principalement d'emprunt et de capitaux propres. Une conjoncture de marché défavorable peut miner la conjoncture des marchés financiers et le Fonds pourrait être dans l'impossibilité d'émettre des parts, débentures ou tout autre instrument financier afin de mobiliser des capitaux. L'accès à la dette, plus principalement au marché hypothécaire, est aussi crucial, sans quoi il deviendrait plus difficile pour le Fonds d'acquérir des actifs immobiliers qui répondent à ses critères d'investissement.

La conjoncture et l'évolution du marché, y compris les perturbations qui touchent les marchés du crédit internationaux et régionaux, d'autres systèmes financiers et la situation économique mondiale, pourraient entraver l'accès du Fonds aux capitaux (y compris le financement par emprunt) ou en faire augmenter le coût. L'incapacité éventuelle à réunir ou à obtenir des capitaux au moment opportun ou selon des modalités avantageuses pourrait avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds, y compris sur son plan d'acquisition et de développement et sur sa stratégie de croissance.

### **Risque lié à la COVID-19**

Une pandémie régionale, nationale ou internationale d'un virus transmissible comme la COVID-19 pourrait avoir un effet néfaste sur l'économie locale et potentiellement internationale. La pandémie de COVID-19 pourrait affecter négativement la capacité du Fonds à collecter ses loyers.

La direction continue d'évaluer l'incidence sur le Fonds de la COVID-19 et des mesures prises par les gouvernements pour y répondre. Une partie des résultats financiers du Fonds sont tributaires des estimations de la direction pour lesquelles il pourrait exister une incertitude grandissante en raison des perturbations du marché causées par la pandémie de COVID-19. Les éléments des états financiers audités consolidés du Fonds pour lesquels il existe une incertitude grandissante comprennent la juste valeur des immeubles de placement et la recouvrabilité des débiteurs.

**OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS**

Les prêts en cours incluent un montant de 210 000 \$ (2021: 210 000 \$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans, et portent intérêt au taux directeur plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 10 253 \$ (T4 2021: 6 242 \$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2022 (2021: 0 \$).

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

Le 3 août 2021, le Fonds a clos 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 l'exercice se terminant le 31 décembre 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 l'exercice et des frais de financement de 20 000 \$ ont été versés à ces fiduciaires.

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

**Rémunération des dirigeants et fiduciaires**

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

Période terminée le 31 décembre	3 mois		12 mois	
	2022	2021	2022	2021
Salaires et avantages	108 147	108 077	441 300	352 769
Rémunération à base de parts	141 756	-	711 374	244 640
<b>Total</b>	<b>249 903</b>	<b>108 077</b>	<b>1 152 674</b>	<b>597 409</b>

---

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021

	<u>PAGE</u>	
<b>RAPPORT DES FIDUCIAIRES</b>	1	<b>TRUSTEES' REPORT</b>
<b>RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT</b>	2-6	<b>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</b>
<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:</b>		<b>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:</b>
Situation financière	7	Financial Position
Résultats et résultat étendu	8	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	9	Changes in Equity
Flux de trésorerie	10	Cash Flows
Notes aux États financiers consolidés	11-48	Notes to Consolidated Financial Statements

---



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

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

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

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

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l, auditeurs indépendants nommés par les porteurs de parts du Fonds sur recommandation du Conseil, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2022 et 2021 et ont présenté le rapport qui suit. Les auditeurs peuvent en tout temps s'entretenir avec le comité d'audit de tous les aspects de leur mission d'audit et de tous les points soulevés dans le cadre de leur travail.

/s/ Michel Trudeau  
Président du conseil des fiduciaires

Le 22 mars 2023

## **Management's responsibility for Financial Reporting**

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

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

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

MNP LLP, independent auditors appointed by the unitholders of the Trust upon the recommendation of the Board, have performed an independent audit of the Consolidated Financial Statements as at December 31, 2022 and 2021 and their report follows. The auditors have full and unrestricted access to the Audit Committee to discuss their audit and related findings.

/s/ Michel Trudeau  
Chairman of the Board of Trustees

March 22, 2023

## Rapport de l'auditeur indépendant

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

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fonds de placement immobilier Canadien Net et de ses filiales (le « Fonds »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, et les états consolidés du résultat net (perte nette) et des autres éléments du résultat (perte) global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du Fonds au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices terminés le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021 à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

### Fondement de l'opinion

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

### Questions clés de l'audit

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

### *Immeubles de placement – Évaluation*

#### *Description des questions clés de l'audit*

Les immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente sont évalués à la juste valeur et totalisaient 281 293 227 \$ au 31 décembre 2022, soit environ 93 % du total des actifs.

## Independent Auditor's Report

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

### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust and its subsidiaries (the "Trust"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022 and December 31, 2021, and the consolidated statements of income (loss) and comprehensive income (loss), changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Trust as at December 31, 2022 and December 31, 2021, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

### Basis for Opinion

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

### Key Audit Matters

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

### *Investment Properties - Valuation*

#### *Key Audit Matter Description*

Investment properties and properties held for sale are measured at fair value and totalled \$281,293,227 as at December 31, 2022, which represented approximately 93% of total assets.

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

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

#### *Réponse d'audit*

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

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

#### **Autres informations**

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

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

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

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

#### *Audit Response*

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

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

#### **Other Information**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montréal (Québec)  
22 mars 2023

*MNP* SENCRL, s.r.l.<sup>1</sup>

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

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

Montréal, Québec  
March 22, 2023

*MNP* LLP<sup>1</sup>

<sup>1</sup> FCPA auditeur, FCA permis de comptabilité publique no A122514

<sup>1</sup> FCPA auditor, FCA, public accountancy permit no. A122514

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

## ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 décembre /  
December 31,

2022

31 décembre /  
December 31

2021

(in Canadian dollars)

	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs à long terme</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 4)	275,425,158	252,947,654	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	15,671,085	18,842,889	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	3,627,827	4,419,278	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	18,300	20,000	Deferred tax assets (note 19)
	294,742,370	276,229,821	
<b>Actifs à court terme</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	205,434	606,739	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 7)	252,174	156,376	Other current assets (note 7)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	1,991,806	1,172,750	Current portion of financial assets (note 6)
Immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 4)	5,868,069	-	Investment properties held for sale (note 4)
	303,059,853	278,165,686	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs à long terme</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 8)	135,680,946	121,549,841	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	45,000	60,000	Long-term debt (note 9)
Débiteures convertibles (note 10)	8,635,474	8,416,510	Convertible debentures (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 11)	255,719	721,608	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	539,669	76,230	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 19)	292,529	297,168	Deferred tax liabilities (note 19)
	145,449,337	131,121,357	
<b>Passifs à court terme</b>			<b>Current liabilities</b>
Bons de souscription (note 13)	-	641,497	Warrants (note 13)
Facilités de crédit (note 14)	15,725,362	2,885,000	Credit facilities (note 14)
Créditeurs (note 15)	1,942,337	933,587	Accounts payable (note 15)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 8 et 9)	16,516,785	11,796,018	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	1,240,199	973,760	Current portion of other liabilities (note 12)
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 8)	3,498,066	-	Mortgages on investment properties held for sale (note 8)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	184,372,086	148,351,219	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	118,687,767	129,814,467	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	303,059,853	278,165,686	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

**MICHEL TRUDEAU**

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

**JASON PARRAVANO**

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

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET  
RÉSULTAT ÉTENDU  
POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE**

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

(en dollars canadiens)	2022	2021	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
<b>PRODUITS</b>			<b>REVENUE</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 25)	24,729,024	18,953,524	Rental income from investment properties (note 25)
Coûts d'exploitation	(6,356,710)	(4,631,789)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	18,372,314	14,321,735	Net operating income
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	(900,504)	2,966,517	Share of net income (loss) from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(16,741,220)	13,356,401	Change in fair value of investment properties
Gain réalisée sur la disposition des immeubles de placement (note 4)	-	57,674	Realized gain on disposition of investment properties (note 4)
	730,590	30,702,327	
<b>CHARGES</b>			<b>EXPENSES</b>
Rémunération à base de parts (note 16)	602,617	308,595	Unit-based compensation (note 16)
Charges administratives (note 17)	891,206	811,390	Administrative expenses (note 17)
Charges financières (note 18)	5,733,338	4,346,807	Financial expenses (note 18)
	7,227,161	5,466,792	
Résultat (perte) avant impôts	(6,496,571)	25,235,535	Income (loss) before income taxes
Impôts sur le résultat (note 19)			Income taxes (note 19)
Différés	(2,939)	145,368	Deferred
<b>Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)</b>	<b>(6,493,632)</b>	<b>25,090,167</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>
<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>



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

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

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

**31 DÉCEMBRE 2022**

**DECEMBER 31, 2022**

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1er janvier 2022	28,651,178	101,091,889	71,400	129,814,467	January 1, 2022
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Perte nette et perte étendue	(6,493,632)	-	-	(6,493,632)	Net loss and comprehensive loss
Émissions de parts	-	2,538,461	-	2,538,461	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(204,625)	-	(204,625)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(6,966,904)	-	-	(6,966,904)	Distributions to unitholders
31 décembre 2022	15,190,642	103,425,725	71,400	118,687,767	December 31, 2022

**31 DÉCEMBRE 2021**

**DECEMBER 31, 2021**

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
	\$	\$	\$	\$	
1er janvier 2021	9,138,669	80,996,282	71,400	90,206,351	January 1, 2021
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	25,090,167	-	-	25,090,167	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	21,402,671	-	21,402,671	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(1,307,064)	-	(1,307,064)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(5,577,658)	-	-	(5,577,658)	Distributions to unitholders
31 décembre 2021	28,651,178	101,091,889	71,400	129,814,467	December 31, 2021

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

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

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

(en dollars canadiens)	2022	2021	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net (perte nette)	(6,493,632)	25,090,167	Net income (loss)
<b>Ajustements :</b>			<b>Adjustments :</b>
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	900,504	(2,966,517)	Share of net income (loss) from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16,741,220	(13,356,401)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(359,253)	(421,390)	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 20)	5,815,799	3,928,624	Interest expenses (note 20)
Intérêts payés (note 20)	(5,766,299)	(3,877,446)	Interest paid (note 20)
Rémunération à base de parts	602,617	308,595	Unit-based compensation
Charges financières	(320,103)	190,644	Financial expenses
Impôts différés	(2,939)	145,368	Deferred income taxes
Gain réalisé sur la disposition des immeubles de placement	-	(57,674)	Realized gain on disposition of investment properties
	11,117,914	8,983,970	
<b>Variation du fonds de roulement hors caisse (note 20)</b>	213,231	278,757	<b>Change in non-cash working capital (note 20)</b>
	11,331,145	9,262,727	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition d'immeubles de placement	(44,297,008)	(53,730,731)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(556,200)	(2,706,921)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	2,827,500	709,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(972,199)	(1,568,428)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	1,271,302	1,502,292	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	161,720	-	Proceeds from disposition of investment properties
	(41,564,885)	(55,794,288)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette des facilités de crédit	12,840,362	2,885,000	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	27,922,174	29,084,748	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	(1,197,858)	-	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(4,374,378)	(3,315,890)	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	1,624,039	19,617,394	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(6,966,904)	(5,577,658)	Distributions to unitholders
	29,832,435	42,678,594	
<b>Diminution de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	(401,305)	(3,852,967)	<b>Decrease in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	606,739	4,459,706	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	205,434	606,739	<b>Cash and cash equivalents end of the year</b>

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 22 mars 2023.

## 2. BASE DE PRÉPARATION

### Déclaration de conformité

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

### Mode de présentation

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

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

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

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

These consolidated financial statements were approved on March 22, 2023 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

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

### Basis of presentation

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(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 présentées. 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 des 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 31 décembre 2022.

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 December 31, 2022.

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 des 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 l'exercice 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 year 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 CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(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 CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Utilisation d'estimations et jugements (suite)

### Use of estimates and judgments (continued)

#### **Estimations**

#### ***Évaluation des immeubles de placement***

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

#### **Estimates**

#### ***Valuation of investment properties***

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

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

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

#### ***Évaluation des instruments financiers dérivés, 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 CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES

### ***Périmètre de consolidation***

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

### ***Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence***

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

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

### **Immeubles de placement**

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

#### ***a) Immeubles productifs***

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

#### ***b) Immeubles en cours d'aménagement***

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

## 3. ACCOUNTING POLICIES

### ***Basis of consolidation***

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

### ***Equity method accounted investments***

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

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

### **Investment properties**

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

#### ***a) Developed properties***

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

#### ***b) Properties under development***

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



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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### **b) Immeubles en cours d'aménagement (suite)**

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

### **Immeubles 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.

### **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.

### **Partenariats**

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

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

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### **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.

### **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.

### **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.

### **Joint arrangements**

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

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

### **Cash and cash equivalents**

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Comptabilisation des produits

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

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

### Contrats de location

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

### Parts du Fonds

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

### Débetures convertibles

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

### Revenue recognition

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

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

### Leases

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

### Trust units

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

### Convertible debentures

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

### 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.

### Rémunération à base de parts

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

### Impôts sur le bénéfice

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

### Régime d'options d'achat de parts

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

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### 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.

### Unit-based compensation

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

### Income taxes

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

### Units options plan

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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

En date du 31 décembre 2022, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 256 160 parts. Lorsqu'elles sont acquises, les options sont rachetables en parts du Fonds. En outre, le nombre de parts réservées aux fins d'émission à une personne ne peut excéder cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

### Instruments financiers

#### Actifs et passifs financiers

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

#### Actifs financiers

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

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

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

#### Passifs financiers

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

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Units options plan (continued)

As at December 31, 2022, the number of units reserved for issuance under the units options plan amounts to 256,160 units. Upon vesting, the options are redeemable for units of the Trust. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

### Financial instruments

#### Financial assets and liabilities

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

#### Financial assets

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

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

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

#### Financial liabilities

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

## 3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

### Instruments financiers (suite)

### Financial instruments (continued)

#### Passifs financiers (suite)

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

#### Financial liabilities (continued)

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

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

Derivative financial instruments and warrants are classified as FVTPL.

#### Dépréciation

À chaque date de clôture, le Fonds évalue de manière prospective les pertes de crédit attendues découlant de ses débiteurs et prêts en cours comptabilisés au coût amorti. La méthode de dépréciation nécessite de déterminer s'il y a eu une importante augmentation du risque de crédit. Puisque tous les débiteurs sont courants et qu'il n'y a eu aucun manquement dans les encaissements des prêts en cours, les pertes de crédit attendues sont non significatives.

#### Impairment

At each reporting date, the Trust assesses, on a forward-looking basis, the expected credit losses associated with its accounts and loans receivable carried at amortized cost. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk. Since all the accounts receivable are current and there was no failure in the cash receipts of the loans receivable, the expected credit losses are not significant.

#### Évaluation à la juste valeur

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels le Fonds a accès à la date d'évaluation. Au 31 décembre 2022, aucun actif ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

#### Fair value measurement

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2022, no asset or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2022, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 21.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at December 31, 2022, the assets and liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 21.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, représentent les actifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2022, investment properties, including those owned through joint arrangements, represent the assets valued upon level 3.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 4. INVESTMENT PROPERTIES

	2022	2021	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de l'exercice	252,947,654	185,991,100	Balance at the beginning of the year
Additions :			Additions :
Acquisitions	44,345,882	53,095,922	Acquisitions
Dépenses d'investissement	410,378	158,167	Capital expenditures
Dispositions	(28,720)	(75,326)	Dispositions
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(5,868,069)	-	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(16,741,220)	13,356,401	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	359,253	421,390	Straight-line rent receivable
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>275,425,158</b>	<b>252,947,654</b>	<b>Balance at the end of the year</b>
<b>Immeubles de placement détenus en vue de la vente</b>			<b>Investment properties held for sale</b>
Solde au début de l'exercice	-	-	Balance at the beginning of the year
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	5,868,069	-	Amount transferred to investment properties held for sale
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>5,868,069</b>	<b>-</b>	<b>Balance at the end of the year</b>
<b>TOTAL</b>	<b>281,293,227</b>	<b>252,947,654</b>	<b>TOTAL</b>

Le 8 décembre 2021, le Fonds a vendu un terrain d'une valeur comptable de 75 326 \$ et la contrepartie versée a été de 133 000 \$ en espèces. La vente du terrain a généré un gain sur disposition de 57 674 \$ qui a été inscrit au résultat du Fonds pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021. Le Fonds a reçu la contrepartie de la vente le 19 janvier 2022.

On December 8, 2021, the Trust sold a parcel of land with a carrying value of \$75,326 for a total consideration of \$133,000 in cash. The sale of the land generated a gain on disposition of \$57,674 which was recorded to income of the Trust during the year ended December 31, 2021. The REIT received the cash proceeds from the sale on January 19, 2022.

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

### Acquisitions 2022

### 2022 Acquisitions

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

### 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
12 août 2021 / August 12, 2021	Bromont, Qc	100	2,428,942
6 décembre 2021 / December 6, 2021	Collingwood, On	100	24,196,421
			53,095,922

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 %
<b>31 décembre 2022 / December 31, 2022</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	17,896,039	6.41%	4.75% - 7.50%
<b>31 décembre 2021 / December 31, 2021</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	15,151,382	5.99%	4.50% - 6.75%

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

## 4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 31 décembre 2022 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2022 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	21,975,431
(0.25)%	9,479,125
0.50%	(22,449,398)
0.25%	(12,624,951)

## 5. PARTENARIATS

## 5. JOINT ARRANGEMENTS

### Coentreprises

### Joint ventures

	<u>Participation</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Ownership</u>	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	753,415	778,644	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	468,111	462,867	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	832,882	532,960	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	871,994	905,761	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,167,205	1,422,785	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	1,784,601	2,030,811	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	372,444	1,056,162	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,054,352	2,474,456	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,974,041	2,935,098	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	520,488	1,384,734	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,162,954	1,659,580	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	381,552	993,981	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	804,833	612,344	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	1,522,213	1,592,706	40	FBO Simple LP
		15,671,085	18,842,889		



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **5. PARTENARIATS (suite)**

## **5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)**

### **Coentreprises (suite)**

### **Joint ventures (continued)**

<b>Situation financière</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Financial position</b>
	\$	\$	
Immeubles productifs	42,886,822	42,374,347	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,717,914	3,143,592	Properties under development
Actifs courants	1,646,462	2,097,142	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>47,251,198</b>	<b>47,615,081</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	27,937,609	19,611,722	Mortgages
Obligations locatives	-	690,528	Lease obligations
Passifs courants	3,642,504	8,469,942	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>31,580,113</b>	<b>28,772,192</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actif net</b>	<b>15,671,085</b>	<b>18,842,889</b>	<b>Net assets</b>

<b>Résultat net</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenus de location	3,890,312	3,342,532	Rental income
Coûts d'exploitation	(877,936)	(725,519)	Operating costs
Gain réalisée sur la disposition des immeubles de placement	-	25,499	Realized gain on disposition of investment properties
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(2,718,206)	1,258,966	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(41,598)	(21,475)	Administrative expenses
Charges financières	(1,153,076)	(913,486)	Financial expenses
<b>Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)</b>	<b>(900,504)</b>	<b>2,966,517</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>

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

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

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

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

Le 29 novembre 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 à une date ultérieure qui est situé à Saint-Sauveur, Qc. pour une contrepartie totale versée de 1 250 000\$ payée comptant. Un restaurant Benny&Co sera situé dans le bâtiment existant.

On November 29, 2021, the Trust purchased, through its 40% interest in FBO Simple LP, an investment property slated for redevelopment at a future date located in Saint-Sauveur Qc. for total consideration of \$1,250,000 that was settled in cash. A Benny&Co restaurant will be located in the existing building.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 5. PARTENARIATS (suite)

## 5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Coentreprises (suite)

### Joint ventures (continued)

Le 29 novembre 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 Jonquière, Qc. pour une somme de 897 239 \$ payée comptant.

On November 29, 2021, the Trust acquired, through its 40% interest in FBO Simple LP, an investment property slated for redevelopment located in Jonquière Qc. for total consideration of \$897,239 that was settled in cash.

Le 17 novembre 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 Beloeil, Qc. pour une somme de 560 000 \$ payée comptant.

On November 17, 2021, the Trust acquired, through its 40% interest in FBO Simple LP, a parcel of land slated for development located in Beloeil Qc. for total consideration of \$560,000 that was settled in cash.

Le 2 novembre 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 Lachenaie, Qc. pour une somme de 586 795 \$ payée comptant.

On November 2, 2021, the Trust acquired, through its 40% interest in GMB Frondacite LP, a parcel of land slated for development located in Lachenaie Qc. for total consideration of \$586,795 that was settled in cash.

Le 6 octobre 2021, le Fonds a vendu, par l'entremise de sa participation de 50 % dans S.E.C. FBO Mixte, un terrain qui est situé à Drummondville, Qc. pour une somme de 252 000 \$ payée comptant. La vente de la propriété a généré un gain sur disposition de 50 998\$.

On October 6, 2021, the Trust sold, through its 50% interest in FBO Mixte LP, a parcel of land in Drummondville Qc. for total consideration of \$252,000 that was settled in cash. The sale of the land generated a gain on disposition of \$50,998.

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 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.

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 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.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## 5. PARTENARIATS (suite)

## 5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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 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. L'entente de partenariat de la société en commandite Somerled Pictou requiert le consentement unanime de tous les partenaires en ce qui concerne les activités pertinentes du partenariat.

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 joint venture agreement in relation to Somerled Pictou Limited Partnership requires unanimous consent from all parties relating to the relevant activities of the partnership.

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement et d'acquisition de terrains relativement à ses participations dans les coentreprises. En date du 31 décembre 2022, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 424 454 \$ relativement à ses coentreprises.

The Trust has entered into contracts for developments and land purchases in relation to its interest in the joint ventures. As at December 31, 2022 the Trust is committed to future payments of approximately \$424,454 related to its joint ventures.

### Copropriétés

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

### Joint operations

Emplacement	Participation	2022	2021	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,160,281	1,367,952	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,768,489	2,989,968	50	Louiseville, QC
		3,928,770	4,357,920		

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	2022	2021	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	3,928,770	4,357,920	Investment properties
Actifs courants	77,399	119,709	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>4,006,169</b>	<b>4,477,629</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	1,435,000	1,505,000	Mortgages
Passifs courants	46,473	53,770	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>1,481,473</b>	<b>1,558,770</b>	<b>Total liabilities</b>

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **5. PARTENARIATS (suite)**

## **5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)**

### **Copropriétés (suite)**

### **Joint operations (continued)**

<b>Résultat net</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Net income</b>
	\$	\$	
Revenus de location	308,212	298,606	Rental income
Coûts d'exploitation	(31,221)	(28,530)	Operating costs
Charges financières	(61,254)	(62,929)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(429,150)	(522,811)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)	(213,413)	(315,664)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

## **6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

## **6. OTHER FINANCIAL ASSETS**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	\$	\$	
Débiteurs	1,344,738	1,018,030	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	4,274,895	4,573,998	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
	5,619,633	5,592,028	
Tranche non courante	3,627,827	4,419,278	Non-current
Tranche courante	1,991,806	1,172,750	Current

## **7. AUTRES ACTIFS COURANTS**

## **7. OTHER CURRENT ASSETS**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	252,174	156,376	Prepaid expenses
	252,174	156,376	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

## NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

### 8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

### 8. MORTGAGES

	2022	2021	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	155,680,797	133,330,859	Mortgages
Tranche non courante	135,680,946	121,549,841	Non-current
Tranche courante	16,501,785	11,781,018	Current
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3,498,066	-	Mortgages on investment properties held for sale
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 7.45%	2.31% - 4.98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.69%	3.45%	Weighted average interest rate
Échéance	2023 - 2033	2022 - 2033	Maturity

Au 31 décembre 2022, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

As at December 31, 2022, annual mortgage loan repayments are as follows :

Année	\$	Year
2023	19,999,850	2023
2024	13,475,518	2024
2025	12,458,162	2025
2026	9,358,244	2026
2027	38,878,730	2027
Subséquemment	61,510,293	Thereafter
	155,680,797	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 250 908 033 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$250,908,033.

### 9. DETTE À LONG TERME

### 9. LONG-TERM DEBT

	2022	2021	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	60,000	75,000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	45,000	60,000	Non-current
Tranche courante	15,000	15,000	Current

Au 31 décembre 2022, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

As at December 31, 2022, annual long-term debt repayments are as follows:

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## 10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

## 10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2022	2021	
	\$	\$	
Passif	8,635,474	8,416,510	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

## 11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

## 11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2022	2021	
Les débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	19,909	150,757	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.	54,551	187,827	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.	181,259	383,024	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.
	255,719	721,608	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

## 11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

### 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 :

	2022	2021	
Cours de la part (\$)	6.20	8.05	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	7.30 - 8.13	7.30 - 8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.345	0.34	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.60 - 3.87	0.95 - 1.02	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	22.07	16.17	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.67 - 2.92	1.67 - 3.92	Expected life (years)

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, un gain de 465 889\$ [2021: gain de 377 068\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the year ended December 31, 2022, a gain of \$465,889 [2021: gain of \$377,068] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

## 12. AUTRES PASSIFS

## 12. OTHER LIABILITIES

	2022	2021	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,240,199	973,760	Deferred revenues
Dépôts de locataires	47,133	44,833	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	492,536	31,397	Unit-based compensation
	1,779,868	1,049,990	

Tranche non courante	539,669	76,230	Non-current
Tranche courante	1,240,199	973,760	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **13. BONS DE SOUSCRIPTION**

## **13. WARRANTS**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	\$	\$	
Bons de souscription	-	641,497	Warrants

## **14. FACILITÉS DE CRÉDIT**

## **14. CREDIT FACILITIES**

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 19 570 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,50% à 1,00%. Au 31 décembre 2022, le solde des lignes de crédit se chiffre à 15 725 362\$ [2021: 2 885 000 \$]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 25 322 167\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$19,570,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.50% to 1.00%. As at December 31, 2022, the lines of credit have a balance of \$15,725,362 [2021: \$2,885,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$25,322,167.

## **15. CRÉDITEURS**

## **15. ACCOUNTS PAYABLE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	702,566	75,799	Trade payables
Autres créditeurs	1,239,771	857,788	Other payables
	1,942,337	933,587	

Les créditeurs au 31 décembre 2022 comprennent un montant de 369 252\$ (2021: nul) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2022, include an amount of \$369,252 (2021: nil) related to acquisitions of investment properties.



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

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

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

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

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

Warrants: Issued following the exercise of warrants

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(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>
<b>Parts du fonds</b>					<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2021	17,399,257		80,996,282		Balance January 1, 2021
<b>Variation au cours de l'exercice 2021:</b>					<b>Changes during the year 2021:</b>
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
23 décembre 2021	89,288	7.70	687,518	Bons / Warrants	December 23, 2021
Coûts d'émission			(1,307,064)		Issue costs
Solde au 31 décembre 2021	20,274,602		101,091,889		Balance December 31, 2021

Rémunération des dirigeants et fiduciaires (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

Officers and trustees 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 CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 16. PARTS DU FONDS (suite)

## 16. TRUST UNITS (continued)

### Régime incitatif à base de parts

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, le Fonds a modifié son régime de rémunération à base de parts existant. En vertu du nouveau régime, le Fonds offre un programme de rémunération sous la forme de parts de performance à court terme et long terme aux personnes éligibles. Des parts de performance peuvent être accordées et créditées au compte de parts de performance d'un participant, sous réserve des modalités et conditions que le Conseil peut imposer. Chaque part de performance a une valeur initiale égale au prix du marché d'une part lorsque l'attribution de parts est faite. Pour déterminer si les critères de performance ont été atteints ou dépassés pour une attribution particulière, le Conseil utilisera un facteur d'ajustement des parts de performance sur les seuils définis dans les critères de performance joints à cette attribution de parts de performance. Le Conseil fournira à chaque participant un calendrier pour chaque période de parts de performance qui lie le niveau de performance à un facteur d'ajustement des parts de performance.

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

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

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

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

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, 67 204 et 53 763 (2021 nul) parts de performance à court terme et à long terme, respectivement, ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire moyen de 7,44\$. Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire de 6,20\$.

### Equity Incentive Plan

During the year ended December 31, 2022, the Trust amended its existing equity incentive plan. Under the new plan, the Trust offers performance units as part of a short term and long term incentive plan for all those who are eligible. Performance units may be granted and credited to a participant's performance unit account, subject to such terms and conditions as the board may impose. Each performance unit has an initial value equal to the market price of a unit when the equity award is made. In determining whether the performance unit measures have been met or exceeded for a particular grant, the board will use a performance unit adjustment factor on thresholds set out in the performance unit measures attached to such grant of performance units. The board will provide a schedule to each participant for each performance unit period that links level of performance to a related performance unit adjustment factor.

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

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

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

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

During the year ended December 31, 2022, 67,204 and 53,763 (2021: nil) short term and long term incentive performance units respectively were granted to executive officers at an average unit price of \$7.44. For the year ended December 31, 2022, the short term and long term incentive units were valued at a unit price of \$6.20.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 16. PARTS DU FONDS (suite)

## 16. TRUST UNITS (continued)

### Régime incitatif à court terme

### Short Term Incentive Plan

	2022	2021	
	#	#	
Solde au début de l'exercice	-	-	Balance at the beginning of the year
<b>Variation au cours de la l'exercice 2022:</b>			<b>Changes during the year 2022:</b>
Octroyées	67,204	-	Granted
Solde à la fin de l'exercice	67,204	-	Balance at the end of the year
Acquis	-		Vested
Non acquis	67,204		Unvested

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, une dépense de rémunération à base de parts de 242 192\$ [2021 : nul] liés aux parts de performance à court terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Un gain à la juste valeur de 40 365\$ [2021 : nul] pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 a été inscrit comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation inclus dans les autres passifs dans l'état de la situation financière.

During the year ended December 31, 2022, unit-based compensation expense of \$242,192 [2021: nil] related to the short term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation. A fair value gain of \$40,365 [2021: nil] for year ended December 31, 2022 has been recognized as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the statement of financial position.

### Régime incitatif à long terme

### Long Term Incentive Plan

	2022	2021	
	#	#	
Solde au début de l'exercice	-	-	Balance at the beginning of the year
<b>Variation au cours de l'exercice 2022:</b>			<b>Changes during the year 2022:</b>
Octroyées	53,763	-	Granted
Solde à la fin de la période	53,763	-	Balance at the end of the period
Acquis	-		Vested
Non acquis	53,763		Unvested

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, une dépense de rémunération à base de parts de 98 332\$ [2021 : nul] liés aux parts de performance à long terme a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Un gain à la juste valeur de 16 389\$ [2021 : nul] pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 a été inscrit comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation inclus dans les autres passifs dans l'état de la situation financière.

During the year ended December 31, 2022, unit-based compensation expense of \$98,332 [2021: nil] related to the long term incentive plan has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation. A fair value gain of \$16,389 [2021: nil] for the year ended December 31, 2022 has been recognized as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the statement of financial position.



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 16. PARTS DU FONDS (suite)

## 16. TRUST UNITS (continued)

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

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

### Unit options (continued)

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

	2022	2021	
Cours de la part (\$)	6.20	8.05	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	3.80	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.345	0.34	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.60	1.25	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	22.07	16.17	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3.29	4.29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	1.91	3.13	Fair value of option (\$)

Un gain à la juste valeur de 12 276 \$ [2021 charge de 8 355 \$] pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 a été inscrit comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des options d'achat de parts en circulation inclus dans les autres passifs de l'état de la situation financière.

A fair value gain of \$12,276 [2021: expense of \$8,355] for year ended December 31, 2022 has been recognized as a fair value adjustment to the carrying value of the unit options outstanding included in other liabilities on the statement of financial position.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, une charge de 370 851\$ [2021: charge de 300 240\$] lié au régime de rémunération à base de parts existant a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the year ended December 31, 2022, an expense of \$370,851 [2021: expense of \$300,240] related to the existing unit compensation plan was recorded to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

### Bons de souscription («bons»)

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

### Warrants

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

	Nombre de bons Number of warrants #	Prix d'exercice Exercise price \$	
Solde au 1 janvier 2021	477,041	6.10	Balance January 1, 2021
<b>Variation au cours de l'exercice 2021:</b>			<b>Changes during the year 2021:</b>
Exercés	(129,645)	6.10	Exercised
Solde au 31 décembre 2021	347,396	6.10	Balance December 31, 2021
<b>Variation au cours de l'exercice 2022:</b>			<b>Changes during the year 2022:</b>
Exercés	(299,781)	6.10	Exercised
Expirés	(47,615)	6.10	Expired
Solde au 31 décembre 2022	-	6.10	Balance December 31, 2022

<b>Date d'échéance</b>	<b>Expiry date</b>
16 mai 2022	May 16, 2022

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 16. PARTS DU FONDS (suite)

## 16. TRUST UNITS (continued)

### **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 :

### **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 :

	2022	2021	
Cours de la part (\$)	-	8.05	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	-	6.10	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	-	0.34	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	-	0.95	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	-	16.17	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	-	0.38	Expected life (years)
Juste valeur des bons de souscription (\$)	-	1.85	Fair value of warrant (\$)

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, sous la rubrique de charges financières, un gain de 73 180\$ [2020: charge de 285 581\$] a été inscrit au résultat du Fonds relativement aux bons de souscription.

During the year ended December 31, 2022, under the category of financial expenses, a gain of \$73,180 [2021: expense of \$285,581] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

## 17. CHARGES ADMINISTRATIVES

## 17. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2022	2021	
	\$	\$	
Salaires et autres avantages	521,101	433,676	Salaries and other benefits
Pertes sur frais de transactions	-	27,815	Write off of transaction costs
Autres dépenses	370,105	349,899	Other expenses
	891,206	811,390	

## 18. CHARGES FINANCIÈRES

## 18. FINANCIAL EXPENSES

	2022	2021	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	5,266,374	3,830,342	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	549,425	98,282	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	767,124	747,346	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débetures convertibles	(465,889)	(377,068)	convertible debentures
bons de souscription	(73,180)	285,581	warrants
Autres frais financiers	9,787	6,815	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(320,303)	(244,491)	Interest income
	5,733,338	4,346,807	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

## 19. DEFERRED TAXES

### *Impôts différés*

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

### *Deferred income taxes*

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

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

	1 <sup>er</sup> janvier / January 1 2021	Variation / Change Exercice / Year 2021	31 décembre / December 31 2021	
Actifs d'impôt différé	\$ 22,200	\$ (2,200)	\$ 20,000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	154,000	143,168	297,168	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		145,368		Deferred income taxes

## 20. FLUX DE TRÉSORERIE

## 20. CASH FLOWS

	2022	2021	
	\$	\$	
<b><i>Variation du fonds de roulement hors caisse</i></b>			<b>Change in non-cash working capital:</b>
Autres actifs courants	(95,798)	1,691	Other current assets
Autres actifs financiers	(459,708)	(196,917)	Other financial assets
Créditeurs	549,498	367,265	Accounts payable
Autres passifs	268,739	157,896	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(49,500)	(51,178)	Change in accrued interest
	213,231	278,757	
<b><i>Informations supplémentaires</i></b>			<b>Supplementary information</b>
Charge d'intérêts	5,815,799	3,928,624	Interest expense
Variation des intérêts courus	(49,500)	(51,178)	Change in accrued interest
Intérêts payés	5,766,299	3,877,446	Interest paid



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 20. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

## 20. 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 :

	2022	2021	
	\$	\$	
<b>Emprunts hypothécaires</b>			<b>Mortgages</b>
Solde au début de l'exercice	133,330,859	107,562,001	Balance at the beginning of the year
Nouveaux emprunts	27,922,174	29,084,748	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	(1,197,858)	-	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(4,374,378)	(3,315,890)	Periodic mortgage principal repayments
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>155,680,797</b>	<b>133,330,859</b>	<b>Balance at the end of the year</b>
<b>Dettes à long terme</b>			<b>Long-term debt</b>
Solde au début de la période	75,000	90,000	Balance beginning of the year
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>60,000</b>	<b>75,000</b>	<b>Balance at the end of the year</b>
<b>Débetures convertibles</b>			<b>Convertible debentures</b>
Solde au début de l'exercice	8,416,510	8,134,379	Balance at the beginning of the year
Intérêts sur débetures convertibles	767,124	747,346	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(548,160)	(465,215)	Interest paid
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>8,635,474</b>	<b>8,416,510</b>	<b>Balance at the end of the year</b>

## 21. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 21. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

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

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

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

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 21. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 21. 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			
		Juste valeur par le biais du résultat net	Amortized cost			
		Fair value through profit and loss	Amortized cost			
<b>31 décembre 2022</b>						<b>December 31, 2022</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	205,434	205,434	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,619,633	5,619,633	(2)	Other financial assets
		-	5,825,067	5,825,067		
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	1,942,337	1,942,337	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	15,725,362	15,725,362	(2)	Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	155,680,797	133,857,371	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	60,000	60,462	(2)	Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	8,635,474	8,165,952	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	255,719	-	255,719	(2)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(2)	-	-	-	(2)	Warrants
Rémunération à base de parts	(2)	492,536	-	492,536	(2)	Unit-based compensation
		748,255	182,043,970	160,499,739		
<b>31 décembre 2021</b>						<b>December 31, 2021</b>
<b>Actifs financiers</b>						<b>Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	606,739	606,739	(2)	Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,592,028	5,592,028	(2)	Other financial assets
		-	6,198,767	6,198,767		
<b>Passifs financiers</b>						<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	933,587	933,587	(2)	Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	2,885,000	2,885,000		
Emprunts hypothécaires	(2)	-	133,330,859	133,631,771	(2)	Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	75,000	73,140	(2)	Long-term debt
Débetures convertibles	(2)	-	8,416,510	8,327,953	(2)	Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	721,608	-	721,608	(2)	Derivative financial instruments
Bons de souscription	(2)	641,497	-	641,497	(2)	Warrants
Rémunération à base de parts	(2)	31,397	-	31,397	(2)	Unit-based compensation
		1,394,502	145,640,956	147,245,953		

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## 21. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 21. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

### ***Juste valeur des instruments financiers***

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

### ***Fair value of financial instruments***

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

#### **Sensibilité au cours de la part**

	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	6.60	386,827
	6.20	255,719
	5.80	159,038
Options d'achat de parts	6.60	22,715
	6.20	19,121
	5.80	15,670

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

Convertible debentures

Unit options

#### **Sensibilité à la volatilité**

	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	27.07	410,444
	22.07	255,719
	17.07	124,535
Options d'achat de parts	27.07	20,054
	22.07	19,121
	17.07	18,399

#### **Sensitivity to volatility**

Convertible debentures

Unit options

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 22. GESTION DU CAPITAL

## 22. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

The Trust's capital components are as follows :

	2022	2021	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	155,680,797	133,330,859	Mortgages
Dettes à long terme	60,000	75,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	8,635,474	8,416,510	Convertible debentures
Facilités de crédit	15,725,362	2,885,000	Credit facilities
Parts de fiducie	103,425,725	101,091,889	Trust units
	283,527,358	245,799,258	

## 23. GESTION DU RISQUE

## 23. RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 décembre 2022, les débiteurs se chiffrent à 1 344 738\$ (2021: 1 018 030\$) et les prêts en cours à 4 274 895\$ (2021: 4 573 998\$).

### ***Credit risk***

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at December 31, 2022, accounts receivable amount to \$1,344,738 (2021: \$1,018,030) and loans receivable to \$4,274,895 (2021: \$4,573,998).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 23. GESTION DU RISQUE (suite)

## 23. RISK MANAGEMENT (continued)

### **Risque de crédit (suite)**

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

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

Le Fonds diminue son risque de crédit en louant à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les cinq principaux locataires sont Loblaw's, Walmart, Sobeys, Metro et Suncor qui représentent respectivement 19%, 15%, 11%, 11% et 6% des revenus de location. Le Fonds n'a pas un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires.

### **Risque de taux d'intérêt**

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

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

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 1 556 784\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

### **Risque de liquidité**

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

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

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaw's, Walmart, Sobeys, Metro, and Suncor make up 19%, 15%, 11%, 11% and 6% of rental income respectively. Apart from the top five tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics.

### **Interest rate risk**

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$1,556,784 on the financial expenses for the year.

### **Liquidity risk**

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 23. GESTION DU RISQUE (suite)

## 23. RISK MANAGEMENT (continued)

### Risque de liquidité (suite)

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

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

### Liquidity risk (continued)

The Trust has cash availability which allows it to control its current liquidity risks, mainly composed of accounts payable and current portion of mortgages, long-term debt and its credit facilities.

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

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

31 décembre 2021 / December 31, 2021	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2022	2023	2024	2025	2026	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créiteurs /								
Accounts payable	933,587	933,587	933,587	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	2,885,000	2,885,000	2,885,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	133,330,859	158,137,688	16,174,203	17,637,624	9,462,026	13,802,589	7,825,513	93,235,733
Dette à long terme								
Long-term debt	75,000	75,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	-
Débtentures convertibles /								
Convertible debentures	8,416,510	11,110,740	548,160	1,952,160	2,165,598	6,444,822	-	-
	145,640,956	173,142,015	20,555,950	19,604,784	11,642,624	20,262,411	7,840,513	93,235,733

Les parts du Fonds sont rachetables au gré du porteur. Cependant, il est fortement improbable qu'un détenteur demande un rachat, car il est plus avantageux qu'il les vende sur le marché public au lieu de les vendre à escompte au Fonds selon les modalités du contrat du Fonds. En conséquence, les parts du Fonds sont exclues du tableau ci-dessus.

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 23. GESTION DU RISQUE (suite)

## 23. RISK MANAGEMENT (continued)

### Statut de fiducie de placement immobilier

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

### Status of the REIT

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

## 24. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

## 24. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts en cours incluent un montant de 210 000\$ (2021: 210 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans, et portent intérêt au taux préférentiel plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 10 253\$ (2021: 6 424\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2022 (2021: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$210,000 (2021: \$210,000) due from officers of the Trust. The loans were granted for a term of 5 years, and bears interest at a rate of prime plus 0.75% per annum. Interest income on the loans amount to \$10,253 (2021: \$6,424) for which no amount is receivable as at December 31, 2022 (2021: \$0).

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

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

Le 3 août 2021, le Fonds a clos le placement public de ses parts. 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\$.

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.

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 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 l'exercice et des frais de financement de 20 000\$ ont été versés à ces fiduciaires.

During the year ended December 31, 2021, \$5,000,000 of advances were made by certain trustees in order to facilitate an acquisition. The advances were repaid within the year and \$20,000 of financing fees were paid to the same trustees.

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**  
**31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

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

## **24. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)**

### **Rémunération des dirigeants et fiduciaires**

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

### **Officers and Trustees compensation**

Key management personnel are those individuals having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Trust, directly or indirectly. Key management personnel are comprised of the Trust's executive officers and Trustees and their compensation is as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	\$	\$	
Salaires et avantages	441,300	352,769	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	711,374	244,640	Unit-based compensation
	<b>1,152,674</b>	<b>597,409</b>	

## **25. PRODUITS**

## **25. REVENUE**

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

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

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	%	%	
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>			<b>Rental income from investment properties</b>
Commerces de détail	60	55	Retail
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	23	27	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	15	16	Quick service restaurants
Autres	2	2	Others
	<b>100</b>	<b>100</b>	

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
	\$	\$	
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>			<b>Rental income from investment properties</b>
Loyers fixes	24,363,238	18,578,904	Fixed rents
Loyers variables	365,786	374,620	Variable rents
	<b>24,729,024</b>	<b>18,953,524</b>	



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
31 DÉCEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **25. PRODUITS (SUITE)**

## **25. REVENUE (CONTINUED)**

Au 31 décembre 2022, les revenus de location annuels provenant de loyers fixes sont les suivants:

As at December 31, 2022, annual rental income from fixed rents are as follows:

Au cours de la prochaine année	18,788,213	Within one year
Après l'an un mais d'ici cinq ans	56,362,073	After one year but no more than five years
Subséquemment	33,061,608	Thereafter
	108,211,894	

## **26. ENGAGEMENTS**

## **26. COMMITMENTS**

En date du 31 décembre 2022, le Fonds s'est engagé à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses en capital pour des paiements à venir d'environ 990 000\$.

The Trust is committed to future payments of approximately \$990,000 related to purchase of investment properties and capital expenditures as at December 31, 2022.