
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET
(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEARS ENDED DECEMBER 31, 2021 AND 2020

	<u>PAGE</u>	
RAPPORT DES FIDUCIAIRES	1	TRUSTEES' REPORT
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	2-6	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS:
Situation financière	7	Financial Position
Résultats et résultat étendu	8	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	9	Changes in Equity
Flux de trésorerie	10	Cash Flows
Notes aux États financiers consolidés	11-48	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 (auparavant Fiducie de placement immobilier Fronsac) (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 présentés dans les états financiers consolidés, 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 de la Fiducie. 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 procédés 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 de la Fiducie sur recommandation du Conseil, ont effectué un audit indépendant des états financiers consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020 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 23 mars 2022

Management's responsibility for Financial Reporting

The accompanying consolidated financial statements of Canadian Net Real Estate Investment Trust (formerly Fronsac 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 REIT'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, 2021 and 2020 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 23, 2022

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 l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, et l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, 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 2021, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit 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 sont évalués à la juste valeur et totalisaient 252 947 654 \$ au 31 décembre 2021, soit environ 91 % 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, 2021, and the consolidated statements of income and comprehensive income, 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, 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 audit 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 are measured at fair value and totalled \$252,947,654 as at December 31, 2021, which represented approximately 91% 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. De plus, en raison des conséquences économiques de la pandémie de COVID-19 sur le marché immobilier, on observe une augmentation de la complexité et de l'incertitude des estimations. 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.

Autre point

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été audités par un autre auditeur, qui a exprimé sur ces états une opinion non modifiée le 26 mars 2021.

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. In addition, there is increased complexity and estimation uncertainty as a result of the economic impact of the COVID 19 pandemic on the real estate market. 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 Matter

The consolidated financial statements for the year ended December 31, 2020 were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements on March 26, 2021.

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.

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 :

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.

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)
23 mars 2022

MNP SENCRL, S.F. 1

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

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

Montréal, Québec
March 23, 2022

MNP SENCRL, S.F. 1

1 FCPA auditeur, FCA permis de comptabilité publique no A122514

1 FCPA auditor, FCA, public accountancy permit no. A122514

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	31 décembre / December 31, 2021	31 décembre / December 31 2020	
(en dollars canadiens)	\$	\$	(in Canadian dollars)
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 4)	252,947,654	185,991,100	Investment properties (note 4)
Participations dans des coentreprises (note 5)	18,842,889	13,878,951	Investments in joint ventures (note 5)
Autres actifs financiers (note 6)	4,419,278	4,118,511	Other financial assets (note 6)
Actifs d'impôt différé (note 19)	20,000	22,200	Deferred tax assets (note 19)
	276,229,821	204,010,762	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	606,739	4,459,706	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 7)	156,376	158,067	Other current assets (note 7)
Portion à court terme des actifs financiers (note 6)	1,172,750	1,077,464	Current portion of financial assets (note 6)
	278,165,686	209,705,999	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 8)	121,549,841	98,578,765	Mortgages (note 8)
Dette à long terme (note 9)	60,000	75,000	Long-term debt (note 9)
Débiteures convertibles (note 10)	8,416,510	8,134,379	Convertible debentures (note 10)
Instruments financiers dérivés (note 11)	721,608	1,098,677	Derivative financial instruments (note 11)
Autres passifs (note 12)	76,230	67,875	Other liabilities (note 12)
Passifs d'impôt différé (note 19)	297,168	154,000	Deferred tax liabilities (note 19)
	131,121,357	108,108,696	
Passifs à court terme			Current liabilities
Bons de souscription (note 13)	641,497	533,888	Warrants (note 13)
Facilités de crédit (note 14)	2,885,000	-	Credit facilities (note 14)
Créditeurs (note 15)	933,587	967,964	Accounts payable (note 15)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 8 et 9)	11,796,018	8,998,236	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 8 and 9)
Portion à court terme des autres passifs (note 12)	973,760	815,864	Current portion of other liabilities (note 12)
Provision (note 26)	-	75,000	Provision (note 26)
TOTAL DU PASSIF	148,351,219	119,499,648	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	129,814,467	90,206,351	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	278,165,686	209,705,999	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

MICHEL TRUDEAU

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

JASON PARRAVANO

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

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

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

(en dollars canadiens)	2021	2020	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
PRODUITS			REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 27)	18,953,524	12,976,848	Rental income from investment properties (note 27)
Coûts d'exploitation	(4,631,789)	(3,118,194)	Operating costs
Autres produits	-	10,414	Other revenues
Revenu net d'exploitation	14,321,735	9,869,068	Net operating income
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises (note 5)	2,966,517	2,513,759	Share of net income from investments in joint ventures (note 5)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	13,356,401	309,372	Change in fair value of investment properties
Gain (perte) réalisée sur la disposition des immeubles de placement (note 4)	57,674	(180,000)	Realized gain (loss) on disposition of investment properties (note 4)
	30,702,327	12,512,199	
CHARGES			EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 16)	308,595	37,492	Unit-based compensation (note 16)
Charges administratives (note 17)	811,390	728,562	Administrative expenses (note 17)
Charges financières (note 18)	4,346,807	2,122,968	Financial expenses (note 18)
	5,466,792	2,889,022	
Résultat avant impôts	25,235,535	9,623,177	Income before income taxes
Impôts sur le résultat (note 19)			Income taxes (note 19)
Différés	145,368	2,000	Deferred
Résultat net et résultat étendu	25,090,167	9,621,177	Net income and comprehensive income
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base (note 20)	1.3507	0.6577	Net income per unit attributable to unitholders - basic (note 20)
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué (note 20)	1.3028	0.6531	Net income per unit attributable to unitholders - diluted (note 20)

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

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

**ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS
DES CAPITAUX PROPRES
POUR LES 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 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

31 DÉCEMBRE 2020

DECEMBER 31, 2020

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 16)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2020	\$ 3,272,356	\$ 47,998,284	\$ 71,400	\$ 51,342,040	January 1, 2020
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	9,621,177	-	-	9,621,177	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	35,765,373	-	35,765,373	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(2,766,555)	-	(2,766,555)	Issue costs
Rachats de parts	(380)	(820)	-	(1,200)	Re-purchase of units
Distributions aux porteurs de parts	(3,754,484)	-	-	(3,754,484)	Distributions to unitholders
31 décembre 2020	9,138,669	80,996,282	71,400	90,206,351	December 31, 2020

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31

(en dollars canadiens)	2021	2020	(in Canadian dollars)
	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	25,090,167	9,621,177	Net income
Ajustements :			Adjustments :
Quote-part du résultat net tiré des participations dans des coentreprises	(2,966,517)	(2,513,759)	Share of net income from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(13,356,401)	(309,372)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(421,390)	(362,813)	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 21)	3,928,624	2,943,367	Interest expenses (note 21)
Intérêts payés (note 21)	(3,877,446)	(2,938,840)	Interest paid (note 21)
Rémunération à base de parts	308,595	37,492	Unit-based compensation
Charges financières	190,644	(818,773)	Financial expenses
Impôts différés	145,368	2,000	Deferred income taxes
Perte (gain) sur la disposition des immeubles de placement	(57,674)	180,000	Loss (gain) on disposition of investment properties
	8,983,970	5,840,479	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 21)	278,757	347,120	Change in non-cash working capital (note 21)
	9,262,727	6,187,599	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(53,730,731)	(69,155,654)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(2,706,921)	(5,294,911)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	709,500	196,000	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(1,568,428)	(2,771,713)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	1,502,292	1,509,764	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	-	1,700,000	Proceeds from disposition of investment properties
	(55,794,288)	(73,816,514)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	2,885,000	(10,445,700)	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	29,084,748	50,175,000	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	-	(879,843)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(3,315,890)	(2,011,109)	Periodic mortgage principal repayments
Émission de débentures convertibles, nette des frais d'émission	-	5,915,001	Issuance of convertible debentures, net of issue costs
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	19,617,394	32,804,418	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(5,577,658)	(3,754,484)	Distributions to unitholders
	42,678,594	71,788,283	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(3,852,967)	4,159,368	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	4,459,706	300,338	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	606,739	4,459,706	Cash and cash equivalents end of the year

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

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

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 23 mars 2022.

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

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

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

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

These consolidated financial statements were approved on March 23, 2022 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Mode de présentation (suite)

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

Basis of presentation (continued)

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

Utilisation d'estimations et de jugements

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

Use of estimates and judgments

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

Il est présentement impossible de prévoir avec certitude la durée et l'ampleur de l'incidence économique de la COVID-19 et par conséquent, certaines estimations et hypothèses d'évaluation pourraient être affectés, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles du Fonds. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID-19 basée sur l'information disponible du Fonds en date du 31 décembre 2021.

It is not possible to forecast with certainty the duration and full scope of the economic impact of COVID-19 and accordingly certain estimates and key valuation assumptions could be impacted, including rent collections, occupancy rates, demand for retail space, capitalization rates, and the resulting value of the Trust's properties. Inputs used in determining the fair value of investment properties have been considered in order to reflect the Trust's best estimates of the impacts related to COVID-19 based on information available to the Trust as of December 31, 2021.

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements (suite)

Use of estimates and judgments (continued)

Jugements

Types d'acquisitions

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

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 :

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

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

Partenariats

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

Judgments

Nature of acquisitions

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

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

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

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

Joint arrangements

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

Utilisation d'estimations et jugements (suite)

Use of estimates and judgments (continued)

Estimations

Évaluation des immeubles de placement

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

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.

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.

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.

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.

Valuation of derivative financial instruments, warrants and unit-based compensation

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES

Périmètre de consolidation

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

Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

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

Immeubles de placement

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

a) Immeubles productifs

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

b) Immeubles en cours d'aménagement

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

3. ACCOUNTING POLICIES

Basis of consolidation

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

Equity method accounted investments

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

The financial results of an investee where the Trust has significant influence are included in the consolidated financial statements using the equity method. Under this method, interest in the investee is initially recorded at cost in the consolidated statement of financial position and subsequently adjusted for the proportionate share of profits and losses attributable to the Trust. Interest in the investee 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

b) Immeubles en cours d'aménagement (suite)

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

b) Properties under development (continued)

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

Immeubles locatifs

Les immeubles locatifs englobent les propriétés en location dont le Fonds possède un droit de contrôler l'utilisation pour un certain temps moyennant une contrepartie. Ces immeubles sont initialement évalués au coût et par la suite à leur juste valeur et toute variation de cette juste valeur est comptabilisée au résultat.

Leased properties

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

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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

Investment properties held for sale

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

Partenariats

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

Joint arrangements

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

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Cash and cash equivalents

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Comptabilisation des produits

Les revenus de location englobent les loyers reçus des locataires aux termes de contrats de location, y compris les loyers variables, les taxes sur la propriété et les frais communs recouvrables. La comptabilisation des 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; le montant inscrit au titre des loyers à recevoir est comptabilisé selon la méthode linéaire, 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 Fond 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-exploitation.

Parts du Fonds

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

Débetures convertibles

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

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 REIT uses judgment in determining whether certain leases are operating or finance leases. The REIT 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(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 utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour déterminer la rémunération à base de parts. La charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et comptabilisée sur la période d'acquisition. Les parts du Fonds étant rachetables au gré du porteur, elles représentent donc un passif financier. Les critères d'IAS 32 qui permettent que certains instruments remboursables soient présentés dans les capitaux propres, ne s'appliquent pas à la rémunération à base de parts selon IFRS 2. En conséquence, la rémunération à base de parts est évaluée à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat.

Impôts sur le bénéfice

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

Résultat net par part

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

Régime d'options d'achat de parts

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

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 uses the fair value-based method of accounting for its unit-based attributions under which compensation expense is measured at grant date and recognized over the vesting period. The Trust's units are redeemable at the option of the holder and, therefore, are classified as financial liabilities. The conditions under IAS 32 that allow certain puttable instruments to be presented as equity does not apply to unit-based compensation under IFRS 2. Accordingly, the unit-based compensation is measured at fair value and the change in the fair value is recognized to income.

Income taxes

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

Net income per unit

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

Units options plan

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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

En date du 31 décembre 2021, le nombre de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts correspond à 256 160 parts. Lorsqu'elles sont acquises, les options peuvent être converties en parts du Fonds. En outre, le nombre de parts réservées aux fins d'émission à une personne ne peut excéder cinq pour cent (5%) des parts émises et en circulation.

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 n'est pas évalué ensuite 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, 2021, the number of units reserved for issuance under the units options plan amounts to 256,160 units. Upon vesting, the options are redeemable for units of the Trust. In addition, the number of units reserved for issuance to someone shall not exceed five percent (5%) of the issued and outstanding units.

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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

3. ACCOUNTING POLICIES (continued)

Instruments financiers (suite)

Financial instruments (continued)

Passifs financiers (suite)

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

Financial liabilities (continued)

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

Les instruments financiers dérivés 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 2021, aucun actif ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Fair value measurement

Level 1: This level includes assets and liabilities measured at fair value based on unadjusted quoted price for identical assets and liabilities in an active market that the Trust can access at the measurement date. As at December 31, 2021, no asset or liability is valued upon level 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 31 décembre 2021, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 22.

Level 2: This level includes measurements that use, either directly or indirectly, observable inputs other than quoted prices included in level 1. Assets and liabilities in this category are measured using models or other standard valuation techniques which use observable market data. As at December 31, 2021, the assets and liabilities valued upon level 2 are identified in the table of note 22.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement, incluant ceux détenus par les partenariats, représentent les actifs évalués selon le niveau 3.

Level 3: The measurements in this level depend upon inputs that are less observable, not available or for which observable inputs do not justify most of the assets and liabilities' fair value. As at December 31, 2021, investment properties, including those owned through joint arrangements, represent the assets valued upon level 3.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

4. INVESTMENT PROPERTIES

	2021	2020	
	\$	\$	
Immeubles productifs			Developed properties
Solde au début de l'exercice	185,991,100	118,503,056	Balance at the beginning of the year
Additions :			Additions :
Acquisitions	53,095,922	68,608,489	Acquisitions
Dépenses d'investissement	158,167	72,370	Capital expenditures
Dispositions	(75,326)	-	Dispositions
Montant transféré aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	(1,865,000)	Amount transferred to investment properties held for sale
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	13,356,401	309,372	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	421,390	362,813	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de l'exercice	252,947,654	185,991,100	Balance at the end of the year
Immeubles de placement détenus en vue de la vente			Investment properties held for sale
Solde au début de l'exercice	-	-	Balance at the beginning of the year
Montant transféré des immeubles productifs	-	1,865,000	Amount transferred from developed properties
Dépenses d'investissement	-	15,000	Capital expenditures
Dispositions	-	(1,880,000)	Dispositions
Solde à la fin de l'exercice	-	-	Balance at the end of the year

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 de la propriété a généré un gain sur disposition de 57 674\$. Le Fonds a reçu la contrepartie 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. The REIT received the cash proceeds on January 19, 2022.

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 2021

2021 Acquisitions

Date d'acquisition Acquisition date	Localisation Location	Participation Interest %	Immeubles de placement, incluant les frais de transaction Investment properties, including transaction costs \$
29 janvier 2021 / January 29, 2021	Lac Brome, Qc	100	2,912,366
20 mai 2021 / May 20, 2021	Lachine, Qc	100	1,555,080
31 mai 2021 / May 31, 2021	Hamilton, On	100	4,120,486
31 mai 2021 / May 31, 2021	Dunville, On	100	2,188,196
31 mai 2021 / May 31, 2021	Keswick, On	100	2,111,745
31 mai 2021 / May 31, 2021	Cambridge, On	100	7,246,984
22 juillet 2021 / July 22, 2021	Québec, Qc	100	6,335,702
12 août 2021 / August 12, 2021	Bromont, Qc	100	2,428,942
7 décembre 2021 / December 7, 2021	Collingwood, On	100	24,196,421
			53,095,922

Acquisitions 2020

2020 Acquisitions

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

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
31 décembre 2021 / December 31, 2021			
Portefeuille global / Overall portfolio	15,151,382	5.99%	4.50% - 6.75%
31 décembre 2020 / December 31, 2020			
Portefeuille global / Overall portfolio	12,020,239	6.48%	5.50% - 7.25%

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

4. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 31 décembre 2021 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at December 31, 2021 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	23,336,790
(0.25)%	11,147,550
0.50%	(19,666,839)
0.25%	(10,235,256)

5. PARTENARIATS

5. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	2021	2020	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	778,644	839,546	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	462,867	332,425	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	532,960	327,304	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	905,761	749,208	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,422,785	1,280,921	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	2,030,811	2,113,207	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	1,056,162	1,005,995	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,474,456	2,636,305	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,935,098	2,448,348	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	1,384,734	914,164	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,659,580	1,231,528	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	993,981	-	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	612,344	-	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	1,592,706	-	40	FBO Simple LP
		18,842,889	13,878,951		

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	2021	2020	Financial position
	\$	\$	
Immeubles productifs	42,374,347	32,941,070	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	3,143,592	2,779,735	Properties under development
Actifs courants	2,097,142	1,172,600	Current assets
Total des actifs	47,615,081	36,893,405	Total assets
Emprunts hypothécaires	19,611,722	14,887,042	Mortgages
Obligations locatives	690,528	678,261	Lease obligations
Passifs courants	8,469,942	7,449,151	Current liabilities
Total des passifs	28,772,192	23,014,454	Total liabilities
Actif net	18,842,889	13,878,951	Net assets

Résultat net	2021	2020	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	3,342,532	2,135,661	Rental income
Coûts d'exploitation	(725,519)	(490,482)	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	1,258,966	1,512,138	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(21,475)	(10,159)	Administrative expenses
Charges financières	(913,486)	(633,399)	Financial expenses
Résultat net et résultat étendu	2,966,517	2,513,759	Net income and comprehensive income

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

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

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

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

Le 23 mars 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 75% dans S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles, un immeuble de placement à St-Etienne-des-Grés pour une contrepartie de 3 067 077\$ payée comptant.

On March 23, 2020, the Trust acquired, through its 75% interest in Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP, an investment property in St-Etienne-des-Grés for a price of \$3,067,077\$ that was settled in cash.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Le 1er juin 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 75% dans S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles, deux immeubles de placement, le premier à Bécancour et le deuxième à Trois-Rivières, Qc. La contrepartie totale versée a été de 2 455 000\$ et a été payée comptant.

On June 1st, 2020, the Trust acquired, through its 75% interest in Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP, two investment properties, one in Bécancour and the other in Trois-Rivières, Qc. Total consideration paid was \$2,455,000 and was settled in cash.

Le 16 juillet 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles Frondacité, un terrain à Québec, Qc. La contrepartie totale versée a été de 525 000\$ et a été payée comptant.

On July 16, 2020, the Trust acquired, through its 50% interest in Immeubles Frondacite LP, a parcel of land in Quebec City, Qc. Total consideration paid was \$525,000 and was settled in cash.

Le 28 août 2020, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 50% dans S.E.C. Immeubles Frondacité, un terrain à Longueuil, Qc. Pour une contrepartie de 550 000\$ et a été payée comptant.

On August 28, 2020, the Trust acquired, through its 50% interest in Immeubles Frondacite LP, a parcel of land in Longueuil, Qc. for a price of \$550,000 that was settled in cash.

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

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

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

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

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

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

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

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 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 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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 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 29 novembre, 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.

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 2021, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 240 000 \$ 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, 2021 the Trust is committed to future payments of approximately \$240,000 related to its joint ventures.

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement Fair Value of Investment Properties

Joint operations

Emplacement	Participation	2021	2020	Ownership	Location
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,367,952	1,630,765	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,989,968	3,249,966	50	Louiseville, QC
		4,357,920	4,880,731		

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

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

Situation financière	2021	2020	Financial position
	\$	\$	
Immeubles de placement	4,357,920	4,880,731	Investment properties
Actifs courants	119,709	80,997	Current assets
Total des actifs	4,477,629	4,961,728	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,505,000	1,575,000	Mortgages
Passifs courants	53,770	52,454	Current liabilities
Total des passifs	1,558,770	1,627,454	Total liabilities

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

5. PARTENARIATS (suite)

5. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

Résultat net	2021	2020	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	298,606	294,981	Rental income
Coûts d'exploitation	(28,530)	(29,231)	Operating costs
Charges financières	(62,929)	(66,626)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(522,811)	99,531	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)	(315,664)	298,655	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

	2021	2020	
	\$	\$	
Débiteurs	1,018,030	688,113	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixe variant de 6% à 9%, échéant au plus tard en avril 2027	4,573,998	4,507,862	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 6% to 9%, with maturities up until April 2027
	5,592,028	5,195,975	
Tranche non courante	4,419,278	4,118,511	Non-current
Tranche courante	1,172,750	1,077,464	Current

7. AUTRES ACTIFS COURANTS

7. OTHER CURRENT ASSETS

	2021	2020	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	156,376	141,351	Prepaid expenses
Dépôts sur transactions	-	16,716	Deposits on transactions
	156,376	158,067	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

8. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

8. MORTGAGES

	2021	2020	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	133,330,859	107,562,001	Mortgages
Tranche non courante	121,549,841	98,578,765	Non-current
Tranche courante	11,781,018	8,983,236	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 4.98%	1.77% - 4.98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.45%	3.35%	Weighted average interest rate
Échéance	2022 - 2033	2021 - 2033	Maturity

Au 31 décembre 2021, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

As at December 31, 2021, annual mortgage loan repayments are as follows :

Année	\$	Year
2022	11,781,018	2022
2023	13,711,227	2023
2024	5,874,616	2024
2025	10,494,736	2025
2026	4,786,628	2026
Subséquemment	86,682,634	Thereafter
	133,330,859	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 220 881 456\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$220,881,456.

9. DETTE À LONG TERME

9. LONG-TERM DEBT

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

Au 31 décembre 2021, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

As at December 31, 2021, annual long-term debt repayments are as follows:

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

10. CONVERTIBLE DEBENTURES

	2021	2020	
	\$	\$	
Passif	8,416,510	8,134,379	Liability

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

Résultat par part

Les débentures convertibles sont dilutives.

Income per unit

The convertible debentures are dilutive.

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	2021	2020	
Les débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	150,757	173,491	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en mai 2019 ont été ventilées à 1 625 000\$ pour sa composante passif et 107 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	187,827	233,836	The convertible debentures issued in May 2019 were segregated at \$1,625,000 for its liability component and \$107,000 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en novembre 2020 ont été ventilées à 5 075 000\$ pour sa composante passif et 925 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	383,024	691,350	The convertible debentures issued in November 2020 were segregated at \$5,075,000 for its liability component and \$925,000 for its derivative financial instrument.
	<u>721,608</u>	<u>1,098,677</u>	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

11. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

11. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

Change in fair value of derivative financial instruments

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

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

	2021	2020	
Cours de la part (\$)	8.05	6.70	Unit price (\$)
Prix de levée (\$)	7.30 - 8.13	7.30 - 8.13	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.34	0.30	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0.95 - 1.02	0.25 - 0.39	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	16.17	34.55	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1.67 - 3.92	2.67 - 4.92	Expected life (years)

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, un gain de 377 068\$ [2020: gain de 575 143\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the year ended December 31, 2021, a gain of \$377,068 [2020 gain of \$575,143] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

12. AUTRES PASSIFS

12. OTHER LIABILITIES

	2021	2020	
	\$	\$	
Revenus reportés	973,760	815,864	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44,833	44,833	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	31,397	23,042	Unit-based compensation
	1,049,990	883,739	

Tranche non courante	76,230	67,875	Non-current
Tranche courante	973,760	815,864	Current

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

13. BONS DE SOUSCRIPTION

13. WARRANTS

	2021	2020	
	\$	\$	
Bons de souscription (note 16)	641,497	533,888	Warrants (note 16)

14. FACILITÉS DE CRÉDIT

14. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 17 770 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 31 décembre 2021, le solde des lignes de crédit se chiffre à 2 885 000\$ [2020: nul]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 26 615 378\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$17,770,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at December 31, 2021, the lines of credit have a balance of \$2,885,000 [2020: nil]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$26,615,378.

15. CRÉDITEURS

15. ACCOUNTS PAYABLE

	2021	2020	
	\$	\$	
Comptes fournisseurs	75,799	518,190	Trade payables
Autres créditeurs	857,788	449,774	Other payables
	933,587	967,964	

Les créditeurs au 31 décembre 2021 comprennent un montant de nul\$ (2020: 401 642\$) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at December 31, 2021, include an amount of \$nil (2020: \$401,642) related to acquisitions of investment properties.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS

16. TRUST UNITS

Autorisé:

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

Authorized:

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

Émises et payées

Nombre de parts
Number of units
#

Prix / part
Price / unit
\$

Valeur
Value
\$

Nature
Nature

Issued and fully paid

Parts du fonds

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

Variation au cours de l'exercice 2020:

14 janvier 2020	20,408	6.10	124,490
13 février 2020	2,900,000	6.20	17,980,000
26 février 2020	2,551	6.10	15,562
9 mars 2020	32,200	6.00	193,200
8 avril 2020	(200)	4.10	(820)
19 juin 2020	10,000	3.80	38,000
21 juillet 2020	15,000	3.80	57,000
17 août 2020	20,000	3.80	76,000
16 octobre 2020	5,102	6.10	31,122
10 novembre 2020	(7)	-	-
25 novembre 2020	2,653,846	6.50	17,249,999
Coûts d'émission			(2,766,555)

Solde au 31 décembre 2020 17,399,257 80,996,282

Trust units

Balance January 1, 2020

Changes during the year 2020:

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

Balance December 31, 2020

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

Capital: Émises à la suite d'un placement

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

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

Rachat: Annulées à la suite de rachat de parts

Consolidation: Ajustement pour les fractions de parts après la consolidation

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

Capital: Issued following a placement

Options: Issued following the exercise of options

Warrants: Issued following the exercise of warrants

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

Consolidation: Adjustment for fractional units after consolidation

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, le Fonds a racheté 200 parts de ses détenteurs de parts.

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

<i>Émises et payées</i>	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	<i>Issued and fully paid</i>
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2021	17,399,257		80,996,282		Balance January 1, 2021
Variation au cours de l'exercice 2021:					Changes during the year 2021:
15 février 2021	43,200	6.95	300,240	Rém / Comp	February 15, 2021
1 avril 2021	2,551	6.97	17,780	Bons / Warrants	April 1, 2021
30 avril 2021	10,204	6.97	71,122	Bons / Warrants	April 30, 2021
17 mai 2021	22,500	6.97	156,825	Bons / Warrants	May 17, 2021
1 juin 2021	5,102	6.97	35,561	Bons / Warrants	June 1, 2021
3 août 2021	2,702,500	7.45	20,133,625	Capital	August 3, 2021
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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Options d'achat de parts

Les variations dans les options d'achat de parts octroyées par le Fonds se détaillent comme suit :

	Nombre d'options Number of options #	Prix d'exercice Exercise price \$
Solde au 1 janvier 2020	55,000	3.80
Variation au cours de l'exercice 2020:		
Exercées	(45,000)	3.80
Solde au 31 décembre 2020	10,000	3.80
Variation au cours de la exercice 2021:		
Aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2021	10,000	3.80
Solde des options acquises	10,000	3.80

Units options

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

Changes during the year 2020:

Exercised
Balance December 31, 2020

Changes during the year 2021:

None
Balance December 31, 2021
Balance of vested options

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 décembre 2021

4,29 années / 4.29 years

Weighted average remaining life

December 31, 2021

Rémunération à base de parts

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-based compensation

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 :

	2021	2020	
Cours de la part (\$)	8.05	6.70	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	3.80	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.34	0.30	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	1.25	0.39	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	16.17	34.55	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4.29	5.29	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	3.13	2.30	Fair value of option (\$)

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, une charge de 308 595\$ [2020: charge de 37 492\$] a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the year ended December 31, 2021, an expense of \$308,595 [2020: expense of \$37,492] was recorded to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

Résultat par part

Les options d'achat de parts sont dilutives car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen de la part de 7,50\$.

Income per unit

The unit options are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price of \$7.50.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

16. PARTS DU FONDS (suite)

16. TRUST UNITS (continued)

Bons de souscription («bons»)

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

	Nombre de bons Number of warrants	Prix d'exercice Exercise price
	#	\$
Solde au 1 janvier 2020	505,102	6.10
Variation au cours de l'exercice 2020:		
Exercés	(28,061)	6.10
Solde au 31 décembre 2020	477,041	6.10
Variation au cours de la exercice 2021:		
Exercés	(129,645)	6.10
Solde au 31 décembre 2021	347,396	6.10

Warrants

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

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

	<u>Date d'échéance</u>	<u>Expiry date</u>	
347 396 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	347,396 warrants

Variation de la juste valeur des bons de souscription

La juste valeur des bons de souscription a été estimée à la date de fin de l'exercice 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 year using the Black-Scholes pricing model based on the following assumptions :

	2021	2020	
Cours de la part (\$)	8.05	6.70	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	6.10	6.10	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.34	0.30	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	0.95	0.20	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	16.17	34.55	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.38	1.38	Expected life (years)
Juste valeur des bons de souscription (\$)	1.85	1.10	Fair value of warrant (\$)

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021, sous la rubrique de charges financières, une charge de 285 581\$ [2020: gain de 364 682\$] a été inscrit au résultat du Fonds relativement aux bons de souscription.

During the year ended December 31, 2021, under the category of financial expenses, an expense of \$285,581 [2020: gain of \$364,682] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

Résultat par part

Les bons de souscription sont dilutifs car leur prix d'exercice est inférieur au cours moyen de la part de 7,50\$.

Income per unit

The warrants are dilutive as their exercise price is lower than the average unit price of \$7.50.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

17. CHARGES ADMINISTRATIVES

	2021	2020	
	\$	\$	
Salaires et autres avantages	433,676	378,480	Salaries and other benefits
Pertes sur coûts de transaction	27,815	-	Write off of transaction costs
Autres dépenses	349,899	350,082	Other expenses
	811,390	728,562	

17. ADMINISTRATIVE EXPENSES

18. CHARGES FINANCIÈRES

	2021	2020	
	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	3,830,342	2,760,927	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	98,282	182,440	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	747,346	309,212	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:			Change in fair value:
débetures convertibles	(377,068)	(575,143)	convertible debentures
bons de souscription	285,581	(364,682)	warrants
Autres frais financiers	6,815	38,486	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(244,491)	(228,272)	Interest income
	4,346,807	2,122,968	

18. FINANCIAL EXPENSES

19. IMPÔTS DIFFÉRÉS

Impôts différés

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

	1 ^{er} janvier / January 1 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

Deferred income taxes

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

	1 ^{er} janvier / January 1 2020	Variation / Change Exercice / Year 2020	31 décembre / December 31 2020	
	\$	\$	\$	
Actifs d'impôt différé	24,200	(2,000)	22,200	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	154,000	-	154,000	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		2,000		Deferred income taxes

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

20. RÉSULTAT NET PAR PART

20. NET INCOME PER UNIT

	2021	2020	
	\$	\$	
<u>Numérateur</u>			<u>Numerator</u>
Résultat net attribuable aux porteurs de parts	25,090,167	9,621,177	Net income attributable to unitholders
Ajustement au numérateur	747,346	225,617	Adjustment to numerator
Résultat net dilué après ajustement du numérateur	25,837,513	9,846,794	Diluted net income after adjustment to numerator
<u>Dénominateur</u>			<u>Denominator</u>
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - de base	18,575,569	14,628,913	Weighted average number of unit outstanding - basic
Ajustement au dénominateur	1,256,396	449,165	Adjustment to denominator
Nombre moyen pondéré de parts en circulation - dilué	19,831,965	15,078,078	Weighted average number of unit outstanding - diluted
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - de base	1.3507	0.6577	Net income per unit attributable to unitholders - basic
Résultat net par part attribuable aux porteurs de parts - dilué	1.3028	0.6531	Net income per unit attributable to unitholders - diluted

21. FLUX DE TRÉSORERIE

21. CASH FLOWS

	2021	2020	
	\$	\$	
Variation du fonds de roulement hors caisse			Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	1,691	104,344	Other current assets
Autres actifs financiers	(196,917)	(171,604)	Other financial assets
Créditeurs	367,265	72,866	Accounts payable
Autres passifs	157,896	346,041	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(51,178)	(4,527)	Change in accrued interest
	278,757	347,120	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charge d'intérêts	3,928,624	2,943,367	Interest expense
Variation des intérêts courus	(51,178)	(4,527)	Change in accrued interest
Intérêts payés	3,877,446	2,938,840	Interest paid

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

21. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

21. CASH FLOWS (continued)

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

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

	2021	2020	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de l'exercice	107,562,001	60,277,953	Balance at the beginning of the year
Nouveaux emprunts	29,084,748	50,175,000	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	-	(879,843)	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(3,315,890)	(2,011,109)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de l'exercice	133,330,859	107,562,001	Balance at the end of the year
Dettes à long terme			Long-term debt
Solde au début de l'exercice	90,000	105,000	Balance beginning of the year
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de l'exercice	75,000	90,000	Balance at the end of the year
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de l'exercice	8,134,379	3,023,326	Balance at the beginning of the year
Produit net de l'émission de débetures convertibles	-	5,915,001	Net proceeds from issuance of convertible debentures
Composante dérivée des débetures convertibles	-	(925,000)	Derivative component of convertible debentures
Intérêts sur débetures convertibles	747,346	309,212	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(465,215)	(188,160)	Interest paid
Solde à la fin de l'exercice	8,416,510	8,134,379	Balance at the end of the year

22. INSTRUMENTS FINANCIERS

22. 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 amount since they are short-term or bear interest at current market rates.

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

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

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

Classement des instruments financiers

Classification of financial instruments

Hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur		Hiérarchie
	Carrying amount	Coût amorti	Fair value	Fair value	
	Juste valeur par le biais du résultat net	Amortized cost			
	Fair value through profit and loss	Amortized cost			
31 décembre 2021					
Actifs financiers					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	606,739	606,739	(2)
Autres actifs financiers	(2)	-	5,592,028	5,592,028	(2)
		-	6,198,767	6,198,767	
Passifs financiers					
Créditeurs	(2)	-	933,587	933,587	(2)
Facilités de crédit	(2)	-	2,885,000	2,885,000	(2)
Emprunts hypothécaires	(2)	-	133,330,859	133,631,771	(2)
Dette à long terme	(2)	-	75,000	73,140	(2)
Débiteures convertibles	(2)	-	8,416,510	8,327,953	(2)
Instruments financiers dérivés	(2)	721,608	-	721,608	(2)
Bons de souscription	(2)	641,497	-	641,497	(2)
Rémunération à base de parts	(2)	31,397	-	31,397	(2)
		1,394,502	145,640,956	147,245,953	
31 décembre 2020					
Actifs financiers					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	4,459,706	4,459,706	(2)
Autres actifs financiers	(2)	-	5,195,975	5,195,975	(2)
		-	9,655,681	9,655,681	
Passifs financiers					
Créditeurs	(2)	-	967,964	967,964	(2)
Emprunts hypothécaires	(2)	-	107,562,001	110,952,841	(2)
Dette à long terme	(2)	-	90,000	90,782	(2)
Débiteures convertibles	(2)	-	8,134,379	8,282,008	(2)
Instruments financiers dérivés	(2)	1,098,677	-	1,098,677	(2)
Bons de souscription	(2)	533,888	-	533,888	(2)
Rémunération à base de parts	(2)	23,042	-	23,042	(2)
		1,655,607	116,754,344	121,949,202	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

22. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

22. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Juste valeur des instruments financiers

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

Fair value of financial instruments

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

<u>Sensibilité au cours de la part</u>	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to unit price</u>
Débentures convertibles	8.45	957,501	Convertible debentures
	8.05	721,608	
	7.65	521,549	
Rémunération à base de parts	8.45	35,269	Unit-based compensation
	8.05	31,397	
	7.65	27,563	
Bons de souscription	8.45	780,206	Warrants
	8.05	641,497	
	7.65	503,586	
<u>Sensibilité à la volatilité</u>	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)	<u>Sensitivity to volatility</u>
Débentures convertibles	21.17	1,004,929	Convertible debentures
	16.17	721,608	
	11.17	448,449	
Rémunération à base de parts	21.17	31,937	Unit-based compensation
	16.17	31,397	
	11.17	31,209	
Bons de souscription	21.17	643,568	Warrants
	16.17	641,497	
	11.17	641,227	

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

23. GESTION DU CAPITAL

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

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

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

	2021	2020	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	133,330,859	107,562,001	Mortgages
Dettes à long terme	75,000	90,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	8,416,510	8,134,379	Convertible debentures
Facilités de crédit	2,885,000	-	Credit facilities
Parts du fonds	105,165,508	83,762,837	Trust units
	249,872,877	199,549,217	

24. GESTION DU RISQUE

Gestion des risques découlant des instruments financiers

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

Risque de crédit

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 31 décembre 2021, les débiteurs se chiffrent à 1 026 978\$ (2020: 688 113\$) et les prêts en cours à 4 573 998\$ (2020: 4 507 862\$).

23. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

The Trust's capital components are as follows :

Management of risks arising from financial instruments

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

Credit risk

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at December 31, 2021, accounts receivable amount to \$1,026,978 (2020: \$688,113) and loans receivable to \$4,573,998 (2020: \$4,507,862).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de crédit (suite)

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

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

Le Fonds diminue son risque de crédit en louant préférentiellement à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes. Les cinq principaux locataires sont Loblaws, Walmart, Sobeys, Suncor et Metro qui représentent respectivement 23%, 11%, 11%, 7% et 7% des revenus de location. Le Fonds ne considère pas avoir un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt affecte le Fonds au niveau de ses 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 1 227 038\$ 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, Loblaws, Walmart, Sobeys, Suncor, and Metro make up 23%, 11%, 11%, 7% and 7% 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 \$1,227,038 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

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Risque de liquidité (suite)

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

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

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

24. GESTION DU RISQUE (suite)

Statut de fiducie de placement immobilier

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

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les prêts en cours incluent un montant de 210 000\$ (2020: 150 000\$) 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 6 424\$ (2020: 5 476\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 décembre 2021 (2020: 0\$).

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.

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

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.

24. RISK MANAGEMENT (continued)

Status of the REIT

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

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The loans receivable include an amount of \$210,000 (Q4 2020: \$150,000) 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 \$6,424 (2020: \$5,476) for which no amount is receivable as at December 31, 2021 (2020: \$0).

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

During the 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.

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

(en dollars canadiens)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(in Canadian dollars)

25. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

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:

	2021	2020
	\$	\$
Salaires et avantages	352,769	253,838
Rémunération à base de parts	244,640	193,200
	597,409	447,038

25. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)

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:

Salaries and benefits
Unit-based compensation

26. PROVISION

En lien avec une acquisition effectuée en 2019, le Fonds avait inscrit une provision de 75 000\$ concernant des dépenses à rembourser à un locataire qui ont été capitalisé et dont 75 000\$ a été payé en 2021.

Following acquisitions made in 2019, the Trust recorded a \$75,000 provision for future reimbursements to tenants that was capitalized to investment properties for which \$75,000 was paid during 2021.

27. PRODUITS

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 :

	2021	2020	
	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Commerces de détail	55	34	Retail
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	27	41	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	16	22	Quick service restaurants
Autres	2	3	Others
	100	100	

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

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

	2021	2020	
	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Loyers fixes	18,578,904	12,689,841	Fixed rents
Loyers variables	374,620	287,007	Variable rents
	18,953,524	12,976,848	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

27. PRODUITS (SUITE)

27. REVENUE (CONTINUED)

Au 31 décembre 2021, les revenus de location annuels provenant de loyers fixes sont les suivants:

As at December 31, 2021, annual rental income from fixed rents are as follows:

Au cours de la prochaine année	15,842,965		Within one year
Après l'an un mais d'ici cinq ans	49,932,767	After one year but no more than five years	
Subséquemment	32,811,979		Thereafter
	98,587,711		

28. ENGAGEMENTS

28. COMMITMENTS

En date du 31 décembre 2021, le Fonds s'est engagé à des acquisitions d'immeubles de placement pour des paiements à venir d'environ 6 750 000\$.

The Trust is committed to future payments of approximately \$6,750,000 related to purchase of investment properties as at December 31, 2021.

29. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

29. SUBSEQUENT EVENTS

Le 1 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.

On February 1st, 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.

Le 10 février 2022, le Fonds a déposé un prospectus préalable de base simplifié (définitif) (le « prospectus préalable ») pour lequel il a obtenu un visa. Le prospectus préalable, qui a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada, permet à Canadien Net, à l'occasion, pendant la période de validité de 25 mois du prospectus préalable, d'offrir à la vente et d'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 »).

On February 10, 2022, the Trust filed and has obtained a receipt for a (final) short form base shelf prospectus. The Shelf Prospectus was filed with the securities regulatory authorities in each of the provinces of Canada and enables 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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

(AUPARAVANT FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC)

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(FORMERLY FRONSAC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 DÉCEMBRE 2021 ET 2020

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 2021 AND 2020

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

29. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN (SUITE)

29. SUBSEQUENT EVENTS (CONTINUED)

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 prospectus préalable permettra à Canadien Net de disposer d'une plus grande souplesse de financement pour saisir les occasions d'acquisition. Le Fonds n'a pas actuellement l'intention d'effectuer un placement de Titres conformément au prospectus préalable.

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. The Shelf Prospectus will provide Canadian Net with increased financing flexibility as it pursues acquisition opportunities. The Trust has no current intention to offer Securities under the Shelf Prospectus.

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.

On March 21, 2022, the Trust 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.

Le 23 mars 2022, le Fonds a annoncé des distributions mensuelles en espèces de 0,0283 \$ par part, soit 0,34 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 29 avril, 31 mai et 30 juin 2022 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 14 avril, 13 mai et 15 juin 2022, respectivement.

On March 23rd, 2022, the Trust announced that it will make monthly cash distributions of \$0.0283 per unit, representing \$0.34 per unit on an annualized basis, on April 29th, May 31st and June 30th, 2022, to unitholders of record on April 14th, May 13th and June 15th, 2022, respectively.