

---

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM  
FINANCIAL STATEMENTS

PERIODS ENDED SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

PAGE

**ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS:**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM:**

Situation financière	1	Financial Position
Résultats et résultat étendu	2	Income and Comprehensive Income
Variations des capitaux propres	3	Changes in Equity
Flux de trésorerie	4	Cash Flows
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés	5-34	Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

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

## ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

30 septembre / 31 décembre /  
September 30, December 31

(in Canadian dollars)

	2022	2021	
	\$	\$	
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
<b>Actifs à long terme</b>			<b>Non-Current assets</b>
Immeubles de placement (note 3)	291,358,184	252,947,654	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	17,494,820	18,842,889	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	3,604,983	4,419,278	Other financial assets (note 5)
Actifs d'impôt différé (note 18)	20,000	20,000	Deferred tax assets (note 18)
	312,477,987	276,229,821	
<b>Actifs à court terme</b>			<b>Current assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	639,959	606,739	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	178,820	156,376	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	1,887,902	1,172,750	Current portion of financial assets (note 5)
	315,184,668	278,165,686	
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
<b>Passifs à long terme</b>			<b>Non-Current liabilities</b>
Emprunts hypothécaires (note 7)	135,331,955	121,549,841	Mortgages (note 7)
Dette à long terme (note 8)	45,000	60,000	Long-term debt (note 8)
Débiteures convertibles (note 9)	8,442,262	8,416,510	Convertible debentures (note 9)
Instruments financiers dérivés (note 10)	404,112	721,608	Derivative financial instruments (note 10)
Autres passifs (note 11)	441,927	76,230	Other liabilities (note 11)
Passifs d'impôt différé (note 18)	297,168	297,168	Deferred tax liabilities (note 18)
	144,962,424	131,121,357	
<b>Passifs à court terme</b>			<b>Current liabilities</b>
Bons de souscription (note 12)	-	641,497	Warrants (note 12)
Facilités de crédit (note 13)	16,435,362	2,885,000	Credit facilities (note 13)
Créditeurs (note 14)	1,807,876	933,587	Accounts payable (note 14)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 7 et 8)	21,187,436	11,796,018	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 7 and 8)
Portion à court terme des autres passifs (note 11)	1,045,446	973,760	Current portion of other liabilities (note 11)
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	185,438,544	148,351,219	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>EQUITY</b>
Capital des porteurs de parts	129,746,124	129,814,467	Unitholders' equity
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	315,184,668	278,165,686	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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

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

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

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

**MICHEL TRUDEAU**

(s) Jason Parravano, fiduciaire / trustee

**JASON PARRAVANO**

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

## ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2022	2021	2022	2021	
	\$	\$	\$	\$	
<b>PRODUITS</b>					<b>REVENUE</b>
Revenus de location des immeubles de placement (note 24)	6,369,404	4,885,412	17,676,041	14,020,771	Rental income from investment properties (note 24)
Coûts d'exploitation	(1,595,706)	(1,159,625)	(4,182,008)	(3,603,313)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	4,773,698	3,725,787	13,494,033	10,417,458	Net operating income
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	(119,309)	1,760,905	935,231	1,866,328	Share of net income (loss) from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(3,295,446)	6,794,914	(6,353,047)	10,002,310	Change in fair value of investment properties
	1,358,943	12,281,606	8,076,217	22,286,096	
<b>CHARGES</b>					<b>EXPENSES</b>
Rémunération à base de parts (note 15)	115,865	(1,905)	507,176	308,546	Unit-based compensation (note 15)
Charges administratives (note 16)	222,210	205,425	672,702	619,138	Administrative expenses (note 16)
Charges financières (note 17)	1,561,826	885,608	4,079,981	3,721,491	Financial expenses (note 17)
	1,899,901	1,089,128	5,259,859	4,649,175	
<b>Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)</b>	<b>(540,958)</b>	<b>11,192,478</b>	<b>2,816,358</b>	<b>17,636,921</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>

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

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

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

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

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

**30 SEPTEMBRE 2022**

**SEPTEMBER 30, 2022**

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 15)	Surplus Surplus	Total Capitaux propres Total Equity	
1er janvier 2022	\$ 28,651,178	\$ 101,091,889	\$ 71,400	\$ 129,814,467	January 1, 2022
Variations au cours de l'exercice:					Changes during the year
Résultat net et résultat étendu	2,816,358	-	-	2,816,358	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	2,538,461	-	2,538,461	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(204,626)	-	(204,626)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(5,218,536)	-	-	(5,218,536)	Distributions to unitholders
30 Septembre 2022	26,249,000	103,425,724	71,400	129,746,124	September 30, 2022

**30 SEPTEMBRE 2021**

**SEPTEMBER 30, 2021**

	Résultats non distribués Retained Earnings	Parts du Fonds Trust Units (note 15)	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	17,636,921	-	-	17,636,921	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	20,715,153	-	20,715,153	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(1,287,320)	-	(1,287,320)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(4,063,714)	-	-	(4,063,714)	Distributions to unitholders
30 septembre 2021	22,711,876	100,424,115	71,400	123,207,391	September 30, 2021

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

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

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

## TABLEAUX INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 SEPTEMBRE

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

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

Trois mois terminés le 30 septembre Neuf mois terminés le 30 septembre

Three months ended September 30 Nine months ended September 30

	2022	2021	2022	2021	
	\$	\$	\$	\$	
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Résultat net	(540,958)	11,192,478	2,816,358	17,636,921	Net income
<b>Ajustements :</b>					<b>Adjustments :</b>
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	119,309	(1,760,905)	(935,231)	(1,866,328)	Share of net income (loss) from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3,295,446	(6,794,914)	6,353,047	(10,002,310)	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(92,587)	(99,814)	(277,367)	(310,369)	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 19)	1,558,463	1,027,874	4,120,851	2,867,345	Interest expenses (note 19)
Intérêts payés (note 19)	(1,546,263)	(1,025,874)	(4,078,951)	(2,854,187)	Interest paid (note 19)
Rémunération à base de parts	115,865	(1,905)	507,176	308,546	Unit-based compensation
Charges financières	(193,269)	(363,389)	(364,924)	567,261	Financial expenses
	2,716,006	2,173,551	8,140,959	6,346,879	
<b>Variation du fonds de roulement hors caisse (note 19)</b>	(22,064)	(290,200)	(51,722)	40,519	<b>Change in non-cash working capital (note 19)</b>
	2,693,942	1,883,351	8,089,237	6,387,398	
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					<b>INVESTING ACTIVITIES</b>
Acquisition d'immeubles de placement	(9,107,554)	(9,254,786)	(43,952,275)	(29,916,877)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(120,000)	(16,000)	(446,200)	(1,766,922)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	160,500	390,500	2,729,500	586,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(30,000)	(309,428)	(932,199)	(948,428)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	438,180	130,379	1,269,040	885,955	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	28,720	-	161,720	-	Proceeds from disposition of investment properties
	(8,630,154)	(9,059,335)	(41,170,414)	(31,159,772)	
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					<b>FINANCING ACTIVITIES</b>
Variation nette des facilités de crédit	4,830,362	(6,470,000)	13,550,362	-	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	5,100,707	1,645,000	27,621,370	13,757,530	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	(1,197,858)	-	(1,197,858)	-	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(1,145,038)	(836,828)	(3,249,980)	(2,424,317)	Periodic mortgage principal repayments
Remboursement de la dette à long terme	-	-	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term-debt
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	(32,382)	18,881,405	1,624,039	19,092,482	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,748,368)	(1,446,381)	(5,218,536)	(4,063,714)	Distributions to unitholders
	5,807,423	11,773,196	33,114,397	26,346,981	
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	(128,789)	4,597,212	33,220	1,574,607	<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	768,748	1,437,101	606,739	4,459,706	<b>Cash and cash equivalents beginning of the year</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	639,959	6,034,313	639,959	6,034,313	<b>Cash and cash equivalents end of the year</b>

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

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

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

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

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le Conseil des fiduciaires le 21 novembre 2022.

## 2. BASE DE PRÉPARATION

### Déclaration de conformité

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

Les états financiers intermédiaires résumés consolidés doivent être lus avec les états financiers annuels audités consolidés du FPI et leurs notes annexes, dressés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Mode de présentation

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

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

## 1. STATUTES AND NATURE OF ACTIVITIES

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

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

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

These condensed consolidated interim financial statements were approved on November 21, 2022 by the Board of Trustees.

## 2. BASIS OF PREPARATION

### Statement of compliance

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

These condensed consolidated interim financial statements should be read in conjunction with the REIT's annual audited consolidated financial statements and notes thereto prepared for the year ended December 31, 2021.

### Basis of presentation

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

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 2. BASE DE PRÉPARATION (suite)

### Mode de présentation (suite)

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

### Utilisation d'estimations et de jugements

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

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 affectées, notamment la collection de loyers, les taux d'occupation, la demande pour les espaces des commerces de détail, les taux de capitalisation et la valeur des immeubles du Fonds. Les données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement ont été considérées de façon à donner la meilleure estimation possible des effets liés à la COVID-19 basée sur l'information disponible du Fonds en date du 30 septembre 2022.

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

## 2. BASIS OF PREPARATION (continued)

### Basis of presentation (continued)

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

### Use of estimates and judgments

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

It is not possible to forecast with certainty the duration and full scope of the economic impact of COVID-19 and accordingly certain estimates and key valuation assumptions could be impacted, including rent collections, occupancy rates, demand for retail space, capitalization rates, and the resulting value of the Trust's properties. Inputs used in determining the fair value of investment properties have been considered in order to reflect the Trust's best estimates of the impacts related to COVID-19 based on information available to the Trust as of September 30, 2022.

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

## 3. INVESTMENT PROPERTIES

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
<b>Immeubles productifs</b>			<b>Developed properties</b>
Solde au début de la période	252,947,654	185,991,100	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	44,345,882	53,095,922	Acquisitions
Dépenses d'investissement	169,048	158,167	Capital expenditures
Dispositions	(28,720)	(75,326)	Dispositions
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(6,353,047)	13,356,401	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	277,367	421,390	Straight-line rent receivable
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>291,358,184</b>	<b>252,947,654</b>	<b>Balance at the end of the period</b>

Le 8 décembre 2021 le Fonds a vendu un terrain d'une valeur comptable de 75 326\$ et la contrepartie versée a été de 133 000\$ en espèces. La vente de la propriété a généré un gain sur disposition de 57 674\$. Le Fonds a reçu la contrepartie de la vente le 19 janvier 2022.

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

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

### Acquisitions 2022

### 2022 Acquisitions

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



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

### **3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)**

### **3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

#### **Acquisitions 2021**

#### **2021 Acquisitions**

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

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
<b>30 septembre 2022 / September 30, 2022</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	17,816,412	6.17%	4.50% - 7.25%
<b>31 décembre 2021 / December 31, 2021</b>			
Portefeuille global / Overall portfolio	15,151,382	5.99%	4.50% - 6.75%

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## **3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)**

## **3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation au 30 septembre 2022 est illustrée dans le tableau ci-après.

The sensitivity in the fair value of investment properties to capitalization rates as at September 30, 2022 is shown below.

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	23,660,715
(0.25)%	10,122,917
0.50%	(24,231,298)
0.25%	(13,696,031)

## **4. PARTENARIATS**

## **4. JOINT ARRANGEMENTS**

### **Coentreprises**

### **Joint ventures**

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31				
	Participation	2022	2021	Ownership	
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	753,811	778,644	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	428,712	462,867	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	894,296	532,960	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	994,418	905,761	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,284,892	1,422,785	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	2,020,354	2,030,811	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	436,781	1,056,162	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,245,631	2,474,456	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,954,821	2,935,098	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	1,327,049	1,384,734	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,243,971	1,659,580	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	430,151	993,981	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	924,959	612,344	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	1,554,974	1,592,706	40	FBO Simple LP
		17,494,820	18,842,889		

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. PARTENARIATS (suite)

## 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Coentreprises (suite)

### Joint ventures (continued)

Situation financière	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		Financial position
	2022	2021	
	\$	\$	
Immeubles productifs	43,999,121	42,374,347	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,846,565	3,143,592	Properties under development
Actifs courants	1,930,538	2,097,142	Current assets
<b>Total des actifs</b>	<b>48,776,224</b>	<b>47,615,081</b>	<b>Total assets</b>
Emprunts hypothécaires	28,122,615	19,611,722	Mortgages
Obligations locatives	-	690,528	Lease obligations
Passifs courants	3,158,789	8,469,942	Current liabilities
<b>Total des passifs</b>	<b>31,281,404</b>	<b>28,772,192</b>	<b>Total liabilities</b>
<b>Actif net</b>	<b>17,494,820</b>	<b>18,842,889</b>	<b>Net assets</b>

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2022	2021	2022	2021	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	965,240	832,811	2,869,842	2,427,581	Rental income
Coûts d'exploitation	(198,311)	(181,910)	(641,770)	(533,413)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(591,229)	1,335,437	(418,539)	616,951	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(3,415)	(4,447)	(40,640)	(18,446)	Administrative expenses
Charges financières	(291,594)	(220,986)	(833,662)	(626,345)	Financial expenses
<b>Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)</b>	<b>(119,309)</b>	<b>1,760,905</b>	<b>935,231</b>	<b>1,866,328</b>	<b>Net income (loss) and comprehensive income (loss)</b>

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

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

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

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

Le 29 novembre 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40% dans S.E.C FBO Simple, un immeuble de placement à développer à une date ultérieure qui est situé à Saint-Sauveur, Qc. pour une contrepartie totale versée de 1 250 000\$ payée comptant. Un restaurant Benny&Co sera situé dans le bâtiment existant.

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. PARTENARIATS (suite)

## 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Coentreprises (suite)

### Joint ventures (continued)

Le 29 novembre 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40 % dans S.E.C. FBO Simple, un immeuble de placement à développer qui est situé à Jonquière, Qc. pour une somme de 897 239 \$ payée comptant.

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

Le 17 novembre 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40 % dans S.E.C. FBO Simple, un terrain à développer qui est situé à Beloeil, Qc. pour une somme de 560 000 \$ payée comptant.

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

Le 2 novembre 2021, le Fonds a acquis, par l'entremise de sa participation de 40 % dans S.E.C. GMB Frondacité, un terrain à développer qui est situé à Lachenaie, Qc. pour une somme de 586 795 \$ payée comptant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. PARTENARIATS (suite)

## 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

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

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

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

On March 1, 2021, the Trust acquired, for a sum of \$1,075,121, a 50% interest in the limited partnership Somerled Pictou that owns one (1) investment property located in the region of Pictou, N.S. The purchase price takes into consideration the financing already in place as well as usual closing adjustments. The Trust assumed 50% of the mortgage in place of \$3,752,258. The joint venture agreement in relation to Somerled Pictou Limited Partnership requires unanimous consent from all parties relating to the relevant activities of the partnership.

Le Fonds s'est engagé dans des contrats de développement et d'acquisition de terrains relativement à ses participations dans les coentreprises. En date du 30 septembre 2022, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 985 781 \$ relativement à ses coentreprises.

The Trust has entered into contracts for developments and land purchases in relation to its interest in the joint ventures. As at September 30, 2022 the Trust is committed to future payments of approximately \$985,781 related to its joint ventures.

### Copropriétés

### Juste valeur des immeubles de placement

### Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		30 septembre / September 30,	31 décembre / December 31		
	%	2022	2021	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,204,908	1,367,952	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,874,969	2,989,968	50	Louiseville, QC
		4,079,877	4,357,920		

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

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

Situation financière	30 septembre / September 30,		31 décembre / December 31	Financial position
	2022	2021		
	\$	\$		
Immeubles de placement	4,079,877	4,357,920		Investment properties
Actifs courants	82,663	119,709		Current assets
Total des actifs	4,162,540	4,477,629		Total assets
Emprunts hypothécaires	1,452,500	1,505,000		Mortgages
Passifs courants	35,370	53,770		Current liabilities
Total des passifs	1,487,870	1,558,770		Total liabilities

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 4. PARTENARIATS (suite)

## 4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

### Copropriétés (suite)

### Joint operations (continued)

Résultat net	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		Net income
	2022	2021	2022	2021	
	\$	\$	\$	\$	
Revenus de location	83,502	82,626	250,476	241,956	Rental income
Coûts d'exploitation	(7,810)	(7,120)	(23,420)	(21,410)	Operating costs
Charges financières	(15,754)	(18,180)	(46,101)	(48,979)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	156,465	(278,043)	(566,607)	Change in fair value of investment properties
Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)	59,938	213,791	(97,088)	(395,040)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

## 5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

## 5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2022	2021	
	\$	\$	
Débiteurs	1,255,728	1,018,030	Accounts receivable
Prêts en cours à des taux variant entre le taux préférentiel plus 0,75% et 3% et des taux fixe variant de 6% à 9%, échéant au plus tard en avril 2027	4,237,157	4,573,998	Loans receivable bearing interest between the prime rate plus 0.75% and 3% and fixed rates ranging from 6% to 9%, with maturities up until April 2027
	5,492,885	5,592,028	
Tranche non courante	3,604,983	4,419,278	Non-current
Tranche courante	1,887,902	1,172,750	Current

## 6. AUTRES ACTIFS COURANTS

## 6. OTHER CURRENT ASSETS

	30 septembre / 31 décembre / September 30, December 31		
	2022	2021	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	178,820	156,376	Prepaid expenses
	178,820	156,376	

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

### 7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

### 7. MORTGAGES

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	156,504,391	133,330,859	Mortgages
Tranche non courante	135,331,955	121,549,841	Non-current
Tranche courante	21,172,436	11,781,018	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 6.45%	2.31% - 4.98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.63%	3.45%	Weighted average interest rate
Échéance	2022 - 2033	2022 - 2033	Maturity

Au 30 septembre 2022, les remboursements annuels d'emprunts hypothécaires sont les suivants :

As at September 30, 2022, annual mortgage loan repayments are as follows :

Année	\$	Year
2022	2,981,379	2022
2023	19,253,758	2023
2024	13,448,652	2024
2025	12,429,623	2025
2026	9,327,930	2026
Subséquemment	99,063,049	Thereafter
	156,504,391	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 259 690 842 \$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$259,690,842.

### 8. DETTE À LONG TERME

### 8. LONG-TERM DEBT

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Prêt sans intérêt échéant au plus tard en juin 2026	60,000	75,000	Loan without interest maturing at the latest in June 2026
Tranche non courante	45,000	60,000	Non-current
Tranche courante	15,000	15,000	Current

Au 30 septembre 2022, les remboursements annuels de la dette à long terme sont les suivants :

As at September 30, 2022, annual long-term debt repayments are as follows:

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

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

### 9. DÉBENTURES CONVERTIBLES

### 9. CONVERTIBLE DEBENTURES

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Passif	8,442,262	8,416,510	Liability

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

### 10. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

### 10. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
Les débentures convertibles émises en août 2018 ont été ventilées à 1 314 950\$ pour sa composante passif et 89 050\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	45,860	150,757	The convertible debentures issued in August 2018 were segregated at \$1,314,950 for its liability component and \$89,050 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en mai 2019 ont été ventilées à 1 625 000\$ pour sa composante passif et 107 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	88,723	187,827	The convertible debentures issued in May 2019 were segregated at \$1,625,000 for its liability component and \$107,000 for its derivative financial instrument.
Les débentures convertibles émises en novembre 2020 ont été ventilées à 5 075 000\$ pour sa composante passif et 925 000\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	269,529	383,024	The convertible debentures issued in November 2020 were segregated at \$5,075,000 for its liability component and \$925,000 for its derivative financial instrument.
	<u>404,112</u>	<u>721,608</u>	



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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 10. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS (suite)

## 10. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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

### Change in fair value of derivative financial instruments

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

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

	30 septembre / September 30, 2022	30 septembre / September 30, 2021	
Cours de la part (\$)	6.54	7.71	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 (%)	5.20	0.51 - 1.07	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	21.67	29.66	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	0.92 - 3.17	1.92 - 4.17	Expected life (years)

Pour le trimestre terminée le 30 septembre 2022, un gain de 112 129\$ [T3 2021: gain de 164 945\$] a été inscrit au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

During the quarter ended September 30, 2022, a gain of \$112,129 [Q3 2021 gain of \$164,945] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

## 11. AUTRES PASSIFS

## 11. OTHER LIABILITIES

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,045,446	973,760	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44,833	44,833	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	397,094	31,397	Unit-based compensation
	1,487,373	1,049,990	

Tranche non courante	441,927	76,230	Non-current
Tranche courante	1,045,446	973,760	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## 12. BONS DE SOUSCRIPTION

## 12. WARRANTS

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
Bons de souscription	\$ -	\$ 641,497	Warrants

## 13. FACILITÉS DE CRÉDIT

## 13. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 19 570 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 30 septembre 2022, le solde des lignes de crédit se chiffre à 16 435 362\$ [2021: 2 885 000]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 26 373 288\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$19,570,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.50% to 1.00%. As at September 30, 2022, the lines of credit have a balance of \$16,435,362 [2021: 2,885,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$26,373,288.

## 14. CRÉDITEURS

## 14. ACCOUNTS PAYABLE

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31 2021	
Comptes fournisseurs	\$ 584,045	\$ 75,799	Trade payables
Autres créditeurs	1,223,831	857,788	Other payables
	1,807,876	933,587	

Les créditeurs au 30 septembre 2022 comprennent un montant de 472 655\$ (2021: nul) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at September 30, 2022, include an amount of \$472,655 (2021: nil) related to acquisitions of investment properties.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 15. PARTS DU FONDS

## 15. TRUST UNITS

### **Autorisé:**

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

### **Authorized:**

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

### **Émises et payées**

Nombre de parts  
Number of units  
#

Prix / part  
Price / unit  
\$

Valeur  
Value  
\$

Nature  
Nature

### **Issued and fully paid**

### **Parts du fonds**

Solde au 1 janvier 2021 17,399,257 80,996,282

### **Variation au cours de la période 2021:**

15 février 2021	43,200	6.95	300,240
1 avril 2021	2,551	6.97	17,780
30 avril 2021	10,204	6.97	71,122
17 mai 2021	22,500	6.97	156,825
1 juin 2021	5,102	6.97	35,561
3 août 2021	2,702,500	7.45	20,133,625
23 décembre 2021	89,288	7.70	687,518
Coûts d'émission			(1,307,064)

Solde au 31 décembre 2021 20,274,602 101,091,889

### **Trust units**

Balance January 1, 2021

### **Changes during the period 2021:**

February 15, 2021
April 1, 2021
April 30, 2021
May 17, 2021
June 1, 2021
August 3, 2021
December 23, 2021
Issue costs

Balance December 31, 2021

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

Capital: Émises à la suite d'un placement

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

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

Capital: Issued following a placement

Warrants: Issued following the exercise of warrants

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 15. PARTS DU FONDS (suite)

## 15. TRUST UNITS (continued)

<i>Émises et payées</i>	Nombre de parts Number of units #	Prix / part Price / unit \$	Valeur Value \$	Nature Nature	<i>Issued and fully paid</i>
<b>Parts du fonds</b>					<b>Trust units</b>
Solde au 1 janvier 2022	20,274,602		101,091,889		Balance January 1, 2022
<b>Variation au cours de la période 2022:</b>					<b>Changes during the period 2022:</b>
21 janvier 2022	26,663	7.95	211,971	Bons / Warrants	January 21, 2022
25 janvier 2022	5,102	7.95	40,561	Bons / Warrants	January 25, 2022
14 février 2022	10,204	7.95	81,122	Bons / Warrants	February 14, 2022
15 février 2022	6,850	7.95	54,458	Bons / Warrants	February 15, 2022
28 février 2022	18,350	7.71	141,479	Rém / Comp	February 28, 2022
4 mars 2022	10,204	7.95	81,122	Bons / Warrants	March 4, 2022
25 mars 2022	25,510	7.95	202,805	Bons / Warrants	March 25, 2022
28 mars 2022	35,714	7.95	283,926	Bons / Warrants	March 28, 2022
30 mars 2022	51,020	7.95	405,609	Bons / Warrants	March 30, 2022
31 mars 2022	22,959	7.95	182,524	Bons / Warrants	March 31, 2022
11 avril 2022	5,118	8.08	41,353	Bons / Warrants	April 11, 2022
28 avril 2022	30,612	8.08	247,345	Bons / Warrants	April 28, 2022
10 mai 2022	5,102	8.08	41,224	Bons / Warrants	May 10, 2022
13 mai 2022	54,520	8.08	440,522	Bons / Warrants	May 13, 2022
16 mai 2022	10,203	8.08	82,440	Bons / Warrants	May 16, 2022
Coûts d'émission			(204,626)		Issue costs
Solde au 30 septembre 2022	20,592,733		103,425,724		Balance September 30, 2022

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

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

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

Warrants: Issued following the exercise of warrants

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 15. PARTS DU FONDS (suite)

## 15. TRUST UNITS (continued)

### Régime d'options d'achat de parts

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

Le nombre de parts de rémunération qu'un fiduciaire aura le droit de recevoir sera égal au montant de la rémunération du conseil devant être versée en parts de rémunération, divisé par le cours de clôture des parts à la TSX-V à la date d'octroi.

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

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

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

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, 67 204 et 53 763 (T3 2021 nul) parts de performance à court terme et à long terme respectivement ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire de 7,44\$. Pour la période terminée le 30 septembre 2022, les parts de performance à court terme et à long terme ont été évaluées à un prix unitaire moyen de 6,54\$.

### Equity Incentive Plan

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

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

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

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

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

For the nine month period ended September 30, 2022, 67,204 and 53,763 (Q3 2021: nil) short term and long term incentive performance units respectively were granted to executive officers at an average unit price of \$7.44. For the period ended September 30, 2022, the short term and long term incentive units were valued at a unit price of \$6.54.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 15. PARTS DU FONDS (suite)

## 15. TRUST UNITS (continued)

### Régime incitatif à court terme

### Short Term Incentive Plan

	30 septembre / September 30, 2022 #	31 décembre / December 31 2021 #	
Solde au début de la période	-	-	Balance at the beginning of the period
<b>Variation au cours de la période 2021:</b>			<b>Changes during the period 2021:</b>
Octroyées	67,204	-	Granted
Solde à la fin de la période	67,204	-	Balance at the end of the period
Acquis	-		Vested
Non acquis	67,204		Unvested

Pour le trimestre terminée le 30 septembre 2022, une dépense de rémunération à base de parts de 100 822\$ [T3 2021: nul] a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Un gain à la juste valeur de 13 613\$ [T3 2021 nul] pour le trimestre terminée le 30 septembre 2022 a été inscrit comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation inclus dans les autres passifs dans l'état de la situation financière.

During the quarter ended September 30, 2022, unit-based compensation expense of \$100,822 [Q3 2021: nil] has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation. A fair value gain of \$13,613 [Q3 2021: nil] for the quarter ended September 30, 2022 has been recognized as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the statement of financial position.

### Régime incitatif à long terme

### Long Term Incentive Plan

	30 septembre / September 30, 2022 #	31 décembre / December 31 2021 #	
Solde au début de la période	-	-	Balance at the beginning of the period
<b>Variation au cours de la période 2021:</b>			<b>Changes during the period 2021:</b>
Octroyées	53,761	-	Granted
Solde à la fin de la période	53,761	-	Balance at the end of the period
Acquis	-		Vested
Non acquis	53,761		Unvested

Pour le trimestre terminée le 30 septembre 2022, une dépense de rémunération à base de parts de 40 935\$ [T3 2021: nul] a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts. Un gain à la juste valeur de 5 527\$ [T3 2021 nul] pour le trimestre terminée le 30 septembre 2022 a été inscrit comme un ajustement de la juste valeur de la valeur comptable des parts en circulation inclus dans les autres passifs dans l'état de la situation financière.

During the quarter ended September 30, 2022, unit-based compensation expense of \$40,935 [Q3 2021: nil] has been recognized to income of the Trust under the category of unit-based compensation. A fair value gain of \$5,527 [Q3 2021: nil] for the quarter ended September 30, 2022 has been recognized as a fair value adjustment to the carrying value of the units outstanding included in other liabilities on the statement of financial position.

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 15. PARTS DU FONDS (suite)

## 15. TRUST UNITS (continued)

### Parts différées

Le Fonds offre un programme de rémunération à base de parts différées pour les personnes éligibles. Chaque part différée représente, sous réserve des conditions de l'attribution, le droit de recevoir une part. Chaque part différée a une valeur initiale égale au prix du marché d'une part lorsque l'attribution de parts est faite. Les parts différées attribuées conformément aux conditions du régime incitatif à base de parts seront acquises dès leur attribution. Chaque fois qu'une distribution en espèces est versée sur les parts, des parts différées additionnelles s'accumuleront et seront acquises selon les mêmes modalités et au même moment que les parts différées.

Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2022, 30 588 (T3 2021 nul) parts différées ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire de 7,70\$. Pour la période terminée le 30 septembre 2022, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire moyen de 6,54\$.

### 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 2021	10,000	3.80
<b>Variation au cours de la période 2021:</b>		
Exercées	-	-
Solde au 31 décembre 2021	10,000	3.80
<b>Variation au cours de la période 2022:</b>		
Aucune	-	-
Solde au 30 septembre 2022	10,000	3.80
Solde des options acquises	10,000	3.80

### Deferred Units

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

For the nine month period ended September 30, 2022, 30,588 (Q3 2021: nil) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$7.70. For the period ended September 30, 2022, the deferred units were valued at a unit price of \$6.54.

### Unit options

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

### **Changes during the period 2021:**

Exercised  
Balance December 31, 2021

### **Changes during the period 2022:**

None  
Balance September 30, 2022  
Balance of vested options

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

### **Durée résiduelle moyenne pondérée**

30 septembre 2022

3,54 années / 3.54 years

### **Weighted average remaining life**

September 30, 2022

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 15. PARTS DU FONDS (suite)

## 15. TRUST UNITS (continued)

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

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

	30 septembre / September 30, 2022	30 septembre / September 30, 2021	
Cours de la part (\$)	6.54	7.71	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	3.80	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.34	0.30	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	3.98	1.07	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	21.67	29.66	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	3.54	4.54	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	2.23	3.14	Fair value of option (\$)

### Unit options (continued)

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

Pour le trimestre terminée le 30 septembre 2022, un gain de 1 355\$ [T3 2021: gain de 1 905\$] a été inscrit au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the quarter ended September 30, 2022, a gain of \$1,355 [Q3 2021: gain of \$1,905] was recorded to income of the Trust under the category of unit-based compensation.

### Bons de souscription («bons»)

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

### Warrants

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

	Nombre de bons Number of warrants #	Prix d'exercice Exercise price \$	
Solde au 1 janvier 2021	477,041	6.10	Balance January 1, 2021
<b>Variation au cours de la période 2021:</b>			<b>Changes during the period 2021:</b>
Exercés	(129,645)	6.10	Exercised
Solde au 31 décembre 2021	347,396	6.10	Balance December 31, 2021
<b>Variation au cours de la période 2022:</b>			<b>Changes during the period 2022:</b>
Exercés	(299,781)	6.10	Exercised
Expiré	(47,615)	6.10	Expired
Solde au 30 septembre 2022	-	6.10	Balance September 30, 2022

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



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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

### 15. PARTS DU FONDS (suite)

### 15. TRUST UNITS (continued)

#### Variation de la juste valeur des bons de souscription

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

	30 septembre / September 30, 2022	30 septembre / September 30, 2021
Cours de la part (\$)	-	7.71
Prix d'exercice (\$)	-	6.10
Distribution prévue (\$)	-	0.30
Taux d'intérêt sans risque (%)	-	0.51
Volatilité annuelle prévue (%)	-	29.66
Durée estimative (années)	-	0.63
Juste valeur des bons de souscription (\$)	-	1.60

#### Change in fair value of warrants

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

	30 septembre / September 30, 2022	30 septembre / September 30, 2021
Unit price (\$)	-	7.71
Exercise price (\$)	-	6.10
Expected distribution (\$)	-	0.30
Risk-free interest rate (%)	-	0.51
Expected annual volatility (%)	-	29.66
Expected life (years)	-	0.63
Fair value of warrant (\$)	-	1.60

Aucun montant n'a été inscrit au résultat du Fonds relativement aux bons de souscription pour le trimestre du 30 septembre 2022 [T3 2021: gain de 112 305\$].

No amount was recorded to income of the Trust in respect to the warrants during the quarter ended September 30, 2022 [Q3 2021: gain of \$112,305].

### 16. CHARGES ADMINISTRATIVES

### 16. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2022	2021	2022	2021	
	\$	\$	\$	\$	
Salaires et autres avantages	129,114	121,176	405,915	335,680	Salaries and other benefits
Pertes sur frais de transactions	-	-	-	27,815	Write off of transaction costs
Autres dépenses	93,096	84,249	266,787	255,643	Other expenses
	222,210	205,425	672,702	619,138	

### 17. CHARGES FINANCIÈRES

### 17. FINANCIAL EXPENSES

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2022	2021	2022	2021	
	\$	\$	\$	\$	
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,375,842	991,741	3,822,517	2,781,200	Interest on mortgages
Intérêts sur facilités de crédit	182,621	36,133	298,334	86,145	Interest on credit facilities
Intérêts sur débetures convertibles	192,941	187,940	573,912	559,256	Interest on convertible debentures
Variation de la juste valeur:					Change in fair value:
débetures convertibles	(112,130)	(164,945)	(317,496)	272,848	convertible debentures
bons de souscription	-	(112,305)	(73,180)	200,372	warrants
Autres frais financiers	2,755	2,248	6,993	3,489	Other financial charges
Revenus d'intérêt	(80,203)	(55,204)	(231,099)	(181,819)	Interest income
	1,561,826	885,608	4,079,981	3,721,491	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 18. IMPÔTS DIFFÉRÉS

## 18. DEFERRED TAXES

### Impôts différés

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

### Deferred income taxes

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

	1 <sup>er</sup> janvier / January 1 2022	Variation / Change Période / period 2022	30 septembre / September 30 2022	
Actifs d'impôt différé	20,000	-	20,000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	297,168	-	297,168	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		-		Deferred income taxes

  

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

## 19. FLUX DE TRÉSORERIE

## 19. CASH FLOWS

	Trois mois terminés le 30 septembre Three months ended September 30		Neuf mois terminés le 30 septembre Nine months ended September 30		
	2022	2021	2022	2021	
<b>Variation du fonds de roulement hors caisse</b>	\$	\$	\$	\$	<b>Change in non-cash working capital:</b>
Autres actifs courants	99,922	(942)	(22,444)	103,276	Other current assets
Autres actifs financiers	(299,355)	(55,658)	(370,698)	(301,238)	Other financial assets
Créditeurs	108,803	(192,151)	311,634	279,562	Accounts payable
Autres passifs	80,766	(39,449)	71,686	(27,923)	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(12,200)	(2,000)	(41,900)	(13,158)	Change in accrued interest
	(22,064)	(290,200)	(51,722)	40,519	
<b>Informations supplémentaires</b>					<b>Supplementary information</b>
Charge d'intérêts	1,558,463	1,027,874	4,120,851	2,867,345	Interest expense
Variation des intérêts courus	(12,200)	(2,000)	(41,900)	(13,158)	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,546,263	1,025,874	4,078,951	2,854,187	Interest paid

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 19. FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

## 19. CASH FLOWS (continued)

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

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

	30 septembre / September 30, 2022	30 septembre / September 30, 2021	
	\$	\$	
<b>Emprunts hypothécaires</b>			<b>Mortgages</b>
Solde au début de la période	133,330,859	107,562,001	Balance at the beginning of the period
Nouveaux emprunts	27,621,370	13,757,530	Gross mortgage proceeds
Remboursement d'emprunts	(1,197,858)	-	Repayment of mortgages
Versements en capital périodiques	(3,249,980)	(2,424,317)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	156,504,391	118,895,214	Balance at the end of the period
<b>Dette à long terme</b>			<b>Long-term debt</b>
Solde au début de la période	75,000	90,000	Balance beginning of the period
Remboursement de la dette à long terme	(15,000)	(15,000)	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	60,000	75,000	Balance at the end of the period
<b>Débetures convertibles</b>			<b>Convertible debentures</b>
Solde au début de la période	8,416,510	8,134,379	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débetures convertibles	573,912	559,256	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(548,160)	(465,215)	Interest paid
Solde à la fin de la période	8,442,262	8,228,420	Balance at the end of the period

## 20. INSTRUMENTS FINANCIERS

## 20. FINANCIAL INSTRUMENTS

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

The fair value of cash and cash equivalents, other financial assets, accounts payable and credit facilities approximates the carrying 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 CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

## 20. 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 Carrying amount		Juste valeur Fair value	Hiérarchie
	n	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		Fair value through profit and loss	Amortized cost		
<b>30 septembre 2022</b>		\$	\$	\$	
<b>Actifs financiers</b>					<b>September 30, 2022 Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	639,959	639,959	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,492,885	5,492,885	(2) Other financial assets
		-	6,132,844	6,132,844	
<b>Passifs financiers</b>					<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	1,807,876	1,807,876	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	16,435,362	16,435,362	(2) Credit facilities
Emprunts hypothécaires	(2)	-	156,504,391	146,137,553	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	60,000	64,472	(2) Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	8,442,262	8,429,711	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	404,112	-	404,112	(2) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(2)	-	-	-	(2) Warrants
Rémunération à base de parts	(2)	397,094	-	397,094	(2) Unit-based compensation
		801,206	183,249,891	173,676,180	
<b>31 décembre 2021</b>					
<b>Actifs financiers</b>					<b>December 31, 2021 Financial assets</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	606,739	606,739	(2) Cash and cash equivalents
Autres actifs financiers	(2)	-	5,592,028	5,592,028	(2) Other financial assets
		-	6,198,767	6,198,767	
<b>Passifs financiers</b>					<b>Financial liabilities</b>
Créditeurs	(2)	-	933,587	933,587	(2) Accounts payable
Facilités de crédit	(2)	-	2,885,000	2,885,000	
Emprunts hypothécaires	(2)	-	133,330,859	133,631,771	(2) Mortgages
Dette à long terme	(2)	-	75,000	73,140	(2) Long-term debt
Débiteures convertibles	(2)	-	8,416,510	8,327,953	(2) Convertible debentures
Instruments financiers dérivés	(2)	721,608	-	721,608	(2) Derivative financial instruments
Bons de souscription	(2)	641,497	-	641,497	(2) Warrants
Rémunération à base de parts	(2)	31,397	-	31,397	(2) Unit-based compensation
		1,394,502	145,640,956	147,245,953	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)**

## **20. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

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

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

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

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

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

	Cours de la part (\$) Unit price (\$)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	6.94	574,813
	6.54	404,112
	6.14	269,525
Options d'achat de parts	6.94	26,010
	6.54	22,326
	6.14	18,750

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

Convertible debentures

Unit options

#### **Sensibilité à la volatilité**

	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	26.67	595,621
	21.67	404,112
	16.67	228,442
Options d'achat de parts	26.67	23,171
	21.67	22,326
	16.67	21,729

#### **Sensitivity to volatility**

Convertible debentures

Unit options

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 21. GESTION DU CAPITAL

## 21. CAPITAL MANAGEMENT

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

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

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

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

Le capital du Fonds est composé des éléments suivants :

The Trust's capital components are as follows :

	30 septembre / September 30, 2022	31 décembre / December 31, 2021	
	\$	\$	
<b>Capital</b>			<b>Capital</b>
Emprunts hypothécaires	156,504,391	133,330,859	Mortgages
Dettes à long terme	60,000	75,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	8,442,262	8,416,510	Convertible debentures
Facilités de crédit	16,435,362	2,885,000	Credit facilities
Parts de fiducie	103,425,724	101,091,889	Trust units
	284,867,739	245,799,258	

## 22. GESTION DU RISQUE

## 22. RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

### ***Risque de crédit***

Le risque de crédit comprend les débiteurs et les prêts en cours. Le risque se reflète dans l'éventuelle incapacité des locataires et emprunteurs de pouvoir acquitter leurs obligations de paiements. En date du 30 septembre 2022, les débiteurs se chiffrent à 1 255 725\$ (2021: 1 018 030\$) et les prêts en cours à 4 237 157\$ (2021: 4 573 998).

### ***Credit risk***

Credit risk comes from the Trust's accounts receivable and loans receivable. The risk is reflected in the potential inability of customers and debtors to discharge their payment obligations. As at September 30, 2022, accounts receivable amount to \$1,255,728 (2021: \$1,018,030) and loans receivable to \$4,237,157 (2021: \$4,573,998).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 22. GESTION DU RISQUE (suite)

## 22. RISK MANAGEMENT (continued)

### **Risque de crédit (suite)**

Les débiteurs proviennent majoritairement de locataires ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les prêts en cours proviennent de locataires, dirigeants et partenaires de coentreprises. Le reste des créances 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 à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes dont le risque de crédit est faible. Les cinq principaux locataires sont Loblaws, Walmart, Sobeys, Metro et Suncor qui représentent respectivement 19%, 15%, 12%, 11% et 6% des revenus de location. Le Fonds n'a pas un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires.

### **Risque de taux d'intérêt**

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

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

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 384 576\$ sur le montant des charges financières de période.

### **Risque de liquidité**

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

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

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

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

The Trust mitigates credit risk by entering into leases with major Canadian National Tenants with minimal credit risk. The top five tenants, Loblaws, Walmart, Sobeys, Metro, and Suncor make up 19%, 15%, 12%, 11% and 6% of rental income respectively. Apart from the top five tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics.

### **Interest rate risk**

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$384,576 on the financial expenses for the period.

### **Liquidity risk**

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

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

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

## NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

### 22. GESTION DU RISQUE (suite)

### 22. RISK MANAGEMENT (continued)

#### Risque de liquidité (suite)

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

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

#### Liquidity risk (continued)

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

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

30 septembre 2022 / September 30, 2022	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2022	2023	2024	2025	2026	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,807,876	1,807,876	1,807,876	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	16,435,362	16,435,362	16,435,362	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	156,504,391	180,566,944	6,324,837	22,173,938	13,950,592	16,750,117	13,346,376	108,021,084
Dette à long terme								
Long-term debt	60,000	60,000	-	15,000	15,000	15,000	15,000	-
Débiteures convertibles /								
Convertible debentures	8,442,262	10,562,580	-	1,952,160	2,165,598	6,444,822	-	-
	183,249,891	209,432,762	24,568,075	24,141,098	16,131,190	23,209,939	13,361,376	108,021,084

31 décembre 2021 / December 31, 2021	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2022	2023	2024	2025	2026	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
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

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

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



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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## 22. GESTION DU RISQUE (suite)

## 22. RISK MANAGEMENT (continued)

### Statut de fiducie de placement immobilier

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

### Status of the REIT

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

## 23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

## 23. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Les prêts en cours incluent un montant de 210 000\$ (2021: 210 000\$) consentis à des dirigeants du Fonds. Les prêts ont été accordés pour une période de 5 ans, et portent intérêt au taux directeur plus 0,75% par an. Les revenus d'intérêt sur ces prêts totalisent 2 909\$ (T3 2021: 1 613\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 30 septembre 2022 (2021: 0\$).

The loans receivable include an amount of \$210,000 (2021: \$210,000) due from officers of the Trust. The loans were granted for a term of 5 years, and bears interest at a rate of prime plus 0.75% per annum. Interest income on the loans amount to \$2,909 (Q3 2021: \$1,613) for which no amount is receivable as at September 30, 2022 (2021: \$0).

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2022, certains fiduciaires du Fonds ont exercé 40 832 bons de souscriptions à un prix d'exercice de 6,10\$ par part pour un produit brut de 249 075\$.

During the period ended September 30, 2022, certain trustees of the Trust exercised 40,832 warrants at an exercise price of \$6.10 per unit for aggregate gross proceeds of \$249,075.

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

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

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2021, des avances de 5 000 000\$ ont été faites au Fonds par certains fiduciaires afin de faciliter une acquisition. Ces avances ont été remboursées au cours de l'exercice et des frais de financement de 20 000\$ ont été versés à ces fiduciaires.

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

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

## **23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)**

## **23. RELATED PARTY TRANSACTIONS (continued)**

### **Rémunération des dirigeants et fiduciaires**

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

Trois mois terminés le 30 septembre  
Three months ended September 30

	2022	2021
	\$	\$
Salaires et avantages	117,653	108,077
Rémunération à base de parts	141,756	-
	259,409	108,077

### **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:

Neuf mois terminés le 30 septembre  
Nine months ended September 30

	2022	2021	
	\$	\$	
	341,205	259,521	Salaries and benefits
	569,618	244,640	Unit-based compensation
	910,823	504,161	

## **24. PRODUITS**

## **24. REVENUE**

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

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

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

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

Trois mois terminés le 30 septembre  
Three months ended September 30

	2022	2021
	%	%
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>		
Commerces de détail	61	57
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	23	26
Restauration rapide	14	16
Autres	2	1
	100	100

Neuf mois terminés le 30 septembre  
Nine months ended September 30

	2022	2021	
	%	%	
	60	55	Retail
	23	27	Major canadian energy companies and convenience store companies
	15	16	Quick service restaurants
	2	2	Others
	100	100	

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

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

Trois mois terminés le 30 septembre  
Three months ended September 30

	2022	2021
	\$	\$
<b>Revenus de location d'immeubles de placement</b>		
Loyers fixes	6,275,491	4,804,166
Loyers variables	93,913	81,246
	6,369,404	4,885,412

Neuf mois terminés le 30 septembre  
Nine months ended September 30

	2022	2021	
	\$	\$	
	17,400,958	13,789,515	Fixed rents
	275,083	231,256	Variable rents
	17,676,041	14,020,771	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES  
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS  
30 SEPTEMBRE 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED  
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021**

*(en dollars canadiens)*

*(in Canadian dollars)*

## **25. ENGAGEMENTS**

## **25. COMMITMENTS**

En date du 30 septembre 2022, le Fonds s'est engagé à des acquisitions d'immeubles de placement et des dépenses en capital pour des paiements à venir d'environ 436 881\$.

The Trust is committed to future payments of approximately \$436,881 related to purchase of investment properties and capital expenditures as at September 30, 2022.

## **26. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN**

## **26. SUBSEQUENT EVENTS**

Le 21 novembre 2022, le Fonds a annoncé des distributions mensuelles en espèces de 0,02875 \$ par part, soit 0,345 \$ par part sur une base annualisée, lesquelles seront payables les 31 janvier, 28 février et 31 mars 2023 aux porteurs de parts inscrits aux registres les 13 janvier, 15 février et 15 mars 2023, respectivement.

On November 21, 2022, the Trust announced that it will make monthly cash distributions of \$0.02875 per unit, representing \$0.345 per unit on an annualized basis, on January 31st, February 28th and March 31st, 2023, to unitholders of record on January 13th, February 15th and March 15th, 2023, respectively.