
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN NET

CANADIAN NET REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

**ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS 2022 ET 2021**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM
FINANCIAL STATEMENTS
PERIODS ENDED MARCH 31, 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	5-32	Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

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

ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(en dollars canadiens)

31 mars / 31 décembre /

(in Canadian dollars)

March 31 December 31

2022 2021

	\$	\$	
ACTIF			ASSETS
Actifs à long terme			Non-Current assets
Immeubles de placement (note 3)	267,390,147	252,947,654	Investment properties (note 3)
Participations dans des coentreprises (note 4)	18,732,989	18,842,889	Investments in joint ventures (note 4)
Autres actifs financiers (note 5)	5,005,949	4,419,278	Other financial assets (note 5)
Actifs d'impôt différé (note 18)	20,000	20,000	Deferred tax assets (note 18)
	291,149,085	276,229,821	
Actifs à court terme			Current assets
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,110,151	606,739	Cash and cash equivalents
Autres actifs à court terme (note 6)	132,157	156,376	Other current assets (note 6)
Portion à court terme des actifs financiers (note 5)	893,832	1,172,750	Current portion of financial assets (note 5)
	293,285,225	278,165,686	
PASSIF			LIABILITIES
Passifs à long terme			Non-Current liabilities
Emprunts hypothécaires (note 7)	128,636,709	121,549,841	Mortgages (note 7)
Dette à long terme (note 8)	60,000	60,000	Long-term debt (note 8)
Débiteures convertibles (note 9)	8,332,811	8,416,510	Convertible debentures (note 9)
Instruments financiers dérivés (note 10)	1,040,269	721,608	Derivative financial instruments (note 10)
Autres passifs (note 11)	319,999	76,230	Other liabilities (note 11)
Passifs d'impôt différé (note 18)	297,168	297,168	Deferred tax liabilities (note 18)
	138,686,956	131,121,357	
Passifs à court terme			Current liabilities
Bons de souscription (note 12)	302,525	641,497	Warrants (note 12)
Facilités de crédit (note 13)	6,115,000	2,885,000	Credit facilities (note 13)
Créditeurs (note 14)	1,468,880	933,587	Accounts payable (note 14)
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la dette à long terme (notes 7 et 8)	14,396,253	11,796,018	Current portion of mortgages and long-term debt (notes 7 and 8)
Portion à court terme des autres passifs (note 11)	1,184,636	973,760	Current portion of other liabilities (note 11)
TOTAL DU PASSIF	162,154,250	148,351,219	TOTAL LIABILITIES
CAPITAUX PROPRES			EQUITY
Capital des porteurs de parts	131,130,975	129,814,467	Unitholders' equity
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	293,285,225	278,165,686	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

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

(s) Michel Trudeau, fiduciaire / trustee

MICHEL TRUDEAU

(s) 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 31 MARS**

**CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM
STATEMENTS OF INCOME AND
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2022	2021	
	\$	\$	
PRODUITS			REVENUE
Revenus de location des immeubles de placement (note 24)	5,431,695	4,453,791	Rental income from investment properties (note 24)
Coûts d'exploitation	(1,223,936)	(1,174,377)	Operating costs
Revenu net d'exploitation	4,207,759	3,279,414	Net operating income
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises (note 4)	1,056,100	(801,624)	Share of net income (loss) from investments in joint ventures (note 4)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1,491,410)	(1,450,766)	Change in fair value of investment properties
	3,772,449	1,027,024	
CHARGES			EXPENSES
Rémunération à base de parts (note 15)	385,248	299,171	Unit-based compensation (note 15)
Charges administratives (note 16)	237,279	205,432	Administrative expenses (note 16)
Charges financières (note 17)	1,668,936	298,748	Financial expenses (note 17)
	2,291,463	803,351	
Résultat net et résultat étendu	1,480,986	223,673	Net income and comprehensive income

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

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

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

ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 31 MARS

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

31 MARS 2022

MARCH 31, 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	1,480,986	-	-	1,480,986	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	1,685,577	-	1,685,577	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(125,125)	-	(125,125)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,724,930)	-	-	(1,724,930)	Distributions to unitholders
31 mars 2022	28,407,234	102,652,341	71,400	131,130,975	March 31, 2022

31 MARS 2021

MARCH 31, 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	223,673	-	-	223,673	Net income and comprehensive income
Émissions de parts	-	300,240	-	300,240	Issuance of units
Coûts d'émission	-	(14,769)	-	(14,769)	Issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,307,150)	-	-	(1,307,150)	Distributions to unitholders
31 mars 2021	8,055,192	81,281,753	71,400	89,408,345	March 31, 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 31 MARS

CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR THE PERIODS ENDED MARCH 31

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

	Trois mois / Three months		
	2022	2021	
	\$	\$	
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			OPERATING ACTIVITIES
Résultat net	1,480,986	223,673	Net income
Ajustements :			Adjustments :
Quote-part du résultat net (perte nette) tiré des participations dans des coentreprises	(1,056,100)	801,624	Share of net income (loss) from investments in joint ventures
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1,491,410	1,450,766	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	(88,490)	(90,183)	Straight-line rent adjustment
Charges d'intérêts (note 19)	1,198,606	886,614	Interest expenses (note 19)
Intérêts payés (note 19)	(1,194,306)	(895,856)	Interest paid (note 19)
Rémunération à base de parts	385,248	299,171	Unit-based compensation
Charges financières	255,307	(718,905)	Financial expenses
	2,472,661	1,956,904	
Variation du fonds de roulement hors caisse (note 19)	621,851	(393,902)	Change in non-cash working capital (note 19)
	3,094,512	1,563,002	
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			INVESTING ACTIVITIES
Acquisition d'immeubles de placement	(15,535,296)	(3,290,075)	Acquisition of investment properties
Acquisition de partenariats	(32,000)	(1,175,522)	Acquisition of joint arrangements
Distributions de coentreprises	1,198,000	185,500	Distributions from joint ventures
Augmentation des prêts en cours	(608,000)	(374,000)	Increase of loans receivable
Encaissement des prêts en cours	1,367	220,538	Proceeds from loans receivable
Produit net de la disposition d'un immeuble de placement	133,000	-	Proceeds from disposition of investment properties
	(14,842,929)	(4,433,559)	
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			FINANCING ACTIVITIES
Variation nette des facilités de crédit	3,230,000	1,050,000	Net change in credit facilities
Nouveaux emprunts	10,710,000	-	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,022,897)	(792,510)	Periodic mortgage principal repayments
Émissions de parts, nettes des frais d'émission	1,059,656	(14,769)	Issuance of units, net of issue costs
Distributions aux porteurs de parts	(1,724,930)	(1,307,150)	Distributions to unitholders
	12,251,829	(1,064,429)	
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	503,412	(3,934,986)	Increase (decrease) in cash and cash equivalents
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	606,739	4,459,706	Cash and cash equivalents beginning of the year
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	1,110,151	524,720	Cash and cash equivalents end of the year

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

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021

(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 25 mai 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 May 25, 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
31 MARS 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 31 mars 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 March 31, 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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

3. INVESTMENT PROPERTIES

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
<i>Immeubles productifs</i>			<i>Developed properties</i>
Solde au début de la période	252,947,654	185,991,100	Balance at the beginning of the period
Additions :			Additions :
Acquisitions	15,816,701	53,095,922	Acquisitions
Dépenses d'investissement	28,712	158,167	Capital expenditures
Dispositions	-	(75,326)	Dispositions
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(1,491,410)	13,356,401	Change in fair value of investment properties
Ajustement des loyers selon la méthode linéaire	88,490	421,390	Straight-line rent receivable
Solde à la fin de la période	267,390,147	252,947,654	Balance at the end of the period

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT (suite)

3. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Les acquisitions se détaillent comme suit:

Acquisitions are detailed as follows:

Acquisitions 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
			15,816,701

Acquisitions 2021

2021 Acquisitions

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

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

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

	Revenus de location ajustés/ Adjusted rental income \$	Taux de capitalisation moyen pondéré / Weighted average capitalization rate %	Fourchette / Range %
31 mars 2022 / March 31, 2022			
Portefeuille global / Overall portfolio	16,050,731	6.02%	4.75% - 6.75%
31 décembre 2021 / December 31, 2021			
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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 31 mars 2022 est illustrée dans le tableau ci-après.

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

Taux de capitalisation (Diminution) / augmentation Capitalization rate (Decrease) / increase	Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement (\$) Increase (decrease) in fair value of investment properties (\$)
(0.50)%	24,034,927
(0.25)%	11,241,081
0.50%	(21,132,048)
0.25%	(11,218,865)

4. PARTENARIATS

4. JOINT ARRANGEMENTS

Coentreprises

Joint ventures

	Participation	31 mars /	31 décembre /	Ownership	
		March 31	December 31		
	%	\$	\$	%	
S.E.C. CDM-1	50	780,242	778,644	50	CDM-1 LP
S.E.C. Fronsac Odacité Jules-Vernes	50	474,669	462,867	50	Fronsac Odacite Jules-Vernes LP
S.E.C. Fronsac Odacité Lachute	50	551,639	532,960	50	Fronsac Odacite Lachute LP
S.E.C. Nodasac Valleyfield	50	911,537	905,761	50	Nodasac Valleyfield LP
S.E.C. Somerled Wilkinson	50	1,428,861	1,422,785	50	Somerled Wilkinson LP
S.E.C. Immeubles Frondacité	50	2,079,875	2,030,811	50	Immeubles Frondacite LP
S.E.C. Antigonish Beech Hill	50	581,546	1,056,162	50	Antigonish Beech Hill LP
S.E.C. Fronsac Odacité Trois-Pistoles	75	2,555,079	2,474,456	75	Fronsac Odacite Trois-Pistoles LP
S.E.C. Odacité Mercier	82,5	2,913,224	2,935,098	82,5	Odacite Mercier LP
S.E.C. Odacité Ste-Sophie	95	1,989,713	1,384,734	95	Odacite Ste-Sophie LP
S.E.C. Immeubles FBO Mixte	50	1,645,464	1,659,580	50	FBO Mix Properties LP
S.E.C. Somerled Pictou	50	569,510	993,981	50	Somerled Pictou LP
S.E.C. GMB Frondacité	40	644,315	612,344	40	GMB Frondacite LP
S.E.C. FBO Simple	40	1,607,315	1,592,706	40	FBO Simple LP
		18,732,989	18,842,889		

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 31 MARS 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

Situation financière	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	Financial position
	\$	\$	
Immeubles productifs	43,776,289	42,374,347	Developed properties
Immeubles en cours d'aménagement	2,904,960	3,143,592	Properties under development
Actifs courants	2,663,330	2,097,142	Current assets
Total des actifs	49,344,579	47,615,081	Total assets
Emprunts hypothécaires	22,937,720	19,611,722	Mortgages
Obligations locatives	693,700	690,528	Lease obligations
Passifs courants	6,980,170	8,469,942	Current liabilities
Total des passifs	30,611,590	28,772,192	Total liabilities
Actif net	18,732,989	18,842,889	Net assets

Résultat net	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	Net income
	\$	\$	
Revenus de location	935,573	743,383	Rental income
Coûts d'exploitation	(226,764)	(169,320)	Operating costs
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	633,855	(1,165,947)	Change in fair value of investment properties
Charges administratives	(26,099)	(1,751)	Administrative expenses
Charges financières	(260,465)	(207,989)	Financial expenses
Résultat net (perte nette) et résultat étendu (perte nette)	1,056,100	(801,624)	Net income (loss) and comprehensive income (loss)

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.

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.

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Coentreprises (suite)

Joint ventures (continued)

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

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

Le 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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 31 mars 2022, le Fonds s'est engagé pour des paiements à venir d'environ 473 873 \$ 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 March 31, 2022 the Trust is committed to future payments of approximately \$473,873 related to its joint ventures.

Copropriétés

Juste valeur des immeubles de placement

Joint operations

Emplacement	Participation	Fair Value of Investment Properties		Ownership	Location
		31 mars / March 31	31 décembre / December 31		
	%	\$	\$	%	
Trois-Rivières, QC	65	1,253,104	1,367,952	65	Trois-Rivières, QC
Louiseville, QC	50	2,989,968	2,989,968	50	Louiseville, QC
		4,243,072	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	31 mars / March 31	31 décembre / December 31	Financial position
	2022	2021	
	\$	\$	
Immeubles de placement	4,243,072	4,357,920	Investment properties
Actifs courants	150,839	119,709	Current assets
Total des actifs	4,393,911	4,477,629	Total assets
Emprunts hypothécaires	1,487,500	1,505,000	Mortgages
Passifs courants	127,029	53,770	Current liabilities
Total des passifs	1,614,529	1,558,770	Total liabilities

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

4. PARTENARIATS (suite)

4. JOINT ARRANGEMENTS (continued)

Copropriétés (suite)

Joint operations (continued)

	31 mars March 31 2022	31 mars March 31 2021	
Résultat net			Net income
	\$	\$	
Revenus de location	83,592	76,715	Rental income
Coûts d'exploitation	(7,805)	(7,162)	Operating costs
Charges financières	(15,616)	(15,367)	Financial expenses
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(114,848)	(723,072)	Change in fair value of investment properties
Perte nette et perte nette étendu	(54,677)	(668,886)	Net loss and comprehensive loss

5. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5. OTHER FINANCIAL ASSETS

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Débiteurs	719,150	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	5,180,631	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
	5,899,781	5,592,028	
Tranche non courante	5,005,949	4,419,278	Non-current
Tranche courante	893,832	1,172,750	Current

6. AUTRES ACTIFS COURANTS

6. OTHER CURRENT ASSETS

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Frais payés d'avance	132,157	156,376	Prepaid expenses
	132,157	156,376	

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 31 MARS 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

7. MORTGAGES

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires	143,017,962	133,330,859	Mortgages
Tranche non courante	128,636,709	121,549,841	Non-current
Tranche courante	14,381,253	11,781,018	Current
Fourchette des taux d'intérêt	2.31% - 4.98%	2.31% - 4.98%	Interest rates range
Taux d'intérêt moyen pondéré	3.50%	3.45%	Weighted average interest rate
Échéance	2022 - 2033	2022 - 2033	Maturity

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

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

Année	\$	Year
2022	10,977,130	2022
2023	13,969,244	2023
2024	6,141,639	2024
2025	10,775,704	2025
2026	5,078,763	2026
Subséquentement	96,075,482	Thereafter
	143,017,962	

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 235 410 020\$.

The mortgages are secured by investment properties with a carrying value of \$235,410,020.

8. DETTE À LONG TERME

8. LONG-TERM DEBT

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

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

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

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

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

9. DÉBENTURES CONVERTIBLES

9. CONVERTIBLE DEBENTURES

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Passif	8,332,811	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

	31 mars / March 31 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.	190,678	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.	249,948	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.	599,643	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.
	1,040,269	721,608	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
Cours de la part (\$)	8.10	7.00	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 (%)	2.27 - 2.28	0.22 - 0.99	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	19.29	19.91	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	1.42 - 3.67	2.42 - 4.67	Expected life (years)

Pour la période terminée le 31 mars 2022, une charge de 318 660\$ [T1 2021: gain de 599 253\$] a été inscrite au résultat du Fonds à titre de variation de la juste valeur des débentures convertibles.

During the period ended March 31, 2022, a loss of \$318,660 [Q1 2021 gain of \$599,253] was recorded to income of the Trust under change in fair value of convertible debentures.

11. AUTRES PASSIFS

11. OTHER LIABILITIES

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
	\$	\$	
Revenus reportés	1,184,636	973,760	Deferred revenues
Dépôts de locataires	44,833	44,833	Tenant deposits
Rémunération à base de parts	275,166	31,397	Unit-based compensation
	1,504,635	1,049,990	

Tranche non courante	319,999	76,230	Non-current
Tranche courante	1,184,636	973,760	Current

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

12. BONS DE SOUSCRIPTION

12. WARRANTS

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
Bons de souscription (note 16)	\$ 302,525	\$ 641,497	Warrants (note 16)

13. FACILITÉS DE CRÉDIT

13. CREDIT FACILITIES

Le Fonds bénéficie de lignes de crédit auprès d'institutions financières d'un montant de 17 770 000\$ qui portent intérêt au taux préférentiel plus 0,60% à 1,00%. Au 31 mars 2022, le solde des lignes de crédit se chiffre à 6 115 000\$ [2021: 2 885 000]. Les lignes de crédit sont garanties par des immeubles de placement d'une valeur comptable de 26 775 876\$.

The Trust has authorized lines of credit of \$17,770,000 with financial institutions, bearing interest at the prime rate plus 0.60% to 1.00%. As at March 31, 2022, the lines of credit have a balance of \$6,115,000 [2021: 2,885,000]. The lines of credit are secured by investment properties with a carrying value of \$26,775,876.

14. CRÉDITEURS

14. ACCOUNTS PAYABLE

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31 2021	
Comptes fournisseurs	\$ 430,215	\$ 75,799	Trade payables
Autres créditeurs	1,038,665	857,788	Other payables
	1,468,880	933,587	

Les créditeurs au 31 mars 2022 comprennent un montant de 310 117\$ (2021: nul) lié à des acquisitions d'immeubles de placement.

The accounts payable as at March 31, 2022, include an amount of \$310,117 (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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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>
Parts du fonds					Trust units
Solde au 1 janvier 2022	20,274,602		101,091,889		Balance January 1, 2022
Variation au cours de la période 2022:					Changes during the period 2022:
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
Coûts d'émission			(125,125)		Issue costs
Solde au 31 mars 2022	20,487,178		102,652,341		Balance March 31, 2022

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

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

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

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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Deferred Units

The Trust offers a deferred unit compensation 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. The maximum number of units of the Trust reserved for issuance under the deferred trust unit plan is 123,900.

For the period ended March 31, 2022, 29,750 (Q1 2021: nil) deferred units were granted to executive officers at an average unit price of \$7.71. For the period ended March 31, 2022, the deferred units were valued at a unit price of \$8.10.

Part différée

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. Le nombre maximal de parts de la Fiducie réservé pour émission en vertu du régime de parts différées est de 123 900.

Pour la période terminée le 31 mars 2022, 29 750 (T1 2021 nul) parts différés ont été attribuées à des dirigeants à un prix unitaire de 7,71\$. Pour la période terminée le 31 mars 2022, les parts différées ont été évaluées à un prix unitaire moyen de 8,10\$.

Options d'achat de parts

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

Units options

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

	Nombre d'options Number of options #	Prix d'exercice Exercise price \$	
Solde au 1 janvier 2021	10,000	3.80	Balance January 1, 2021
Variation au cours de la période 2021:			
Exercées	-	-	Exercised
Solde au 31 décembre 2021	10,000	3.80	Balance December 31, 2021
Variation au cours de la période 2022:			
Aucune	-	-	None
Solde au 31 mars 2022	10,000	3.80	Balance March 31, 2022
Solde des options acquises	10,000	3.80	Balance of vested options

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

Durée résiduelle moyenne pondérée

31 mars 2022

4,04 années / 4.04 years

Weighted average remaining life

March 31, 2022

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(en dollars canadiens)

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

15. TRUST UNITS (continued)

Rémunération à base de parts

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

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
Cours de la part (\$)	8.10	7.00	Unit price (\$)
Prix d'exercice (\$)	3.80	3.80	Exercise price (\$)
Distribution prévue (\$)	0.34	0.30	Expected distribution (\$)
Taux d'intérêt sans risque (%)	2.39	0.99	Risk-free interest rate (%)
Volatilité annuelle prévue (%)	19.29	19.91	Expected annual volatility (%)
Durée estimative (années)	4.04	5.04	Expected life (years)
Juste valeur de l'option (\$)	3.41	2.20	Fair value of option (\$)

Unit-based compensation

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

Pour la période terminée le 31 mars 2022, une charge de 385 248\$ [T1 2021: charge de 299 171\$] a été inscrite au résultat du Fonds sous la rubrique rémunération à base de parts.

During the period ended March 31, 2022, an expense of \$385,248 [T1 2021: expense of \$299,171] 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
Variation au cours de la période 2021:			Changes during the period 2021:
Exercés	(129,645)	6.10	Exercised
Solde au 31 décembre 2021	347,396	6.10	Balance December 31, 2021
Variation au cours de la période 2022:			Changes during the period 2022:
Exercés	(194,226)	6.10	Exercised
Solde au 31 mars 2022	153,170	6.10	Balance March 31, 2022

	Date d'échéance	Expiry date	
153 170 bons de souscription	15 mai 2022	May 15, 2022	153,170 warrants

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 31 MARS 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 2022 AND 2021

(in Canadian dollars)

15. PARTS DU FONDS (suite)

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 :

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021
Cours de la part (\$)	8.10	7.00
Prix d'exercice (\$)	6.10	6.10
Distribution prévue (\$)	0.34	0.30
Taux d'intérêt sans risque (%)	2.28	0.22
Volatilité annuelle prévue (%)	19.29	19.91
Durée estimative (années)	0.13	1.13
Juste valeur des bons de souscription (\$)	1.98	0.87

Pour la période terminée le 31 mars 2022, sous la rubrique de charges financières, une charge de 20 336\$ [T1 2021: gain de 114 124\$] a été inscrite au résultat du Fonds relativement aux bons de souscription.

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 :

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021
Unit price (\$)	8.10	7.00
Exercise price (\$)	6.10	6.10
Expected distribution (\$)	0.34	0.30
Risk-free interest rate (%)	2.28	0.22
Expected annual volatility (%)	19.29	19.91
Expected life (years)	0.13	1.13
Fair value of warrant (\$)	1.98	0.87

During the period March 31, 2022, under the category of financial expenses, an expense of \$20,336 [T1 2021: gain of \$114,124] was recorded to income of the Trust in respect to the warrants.

16. CHARGES ADMINISTRATIVES

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021
	\$	\$
Salaires et autres avantages	137,039	116,411
Autres dépenses	100,240	89,021
	237,279	205,432

16. ADMINISTRATIVE EXPENSES

Salaries and other benefits
Other expenses

17. CHARGES FINANCIÈRES

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021
	\$	\$
Intérêts sur emprunts hypothécaires	1,159,265	880,720
Intérêts sur facilités de crédit	39,341	5,894
Intérêts sur débetures convertibles	190,381	185,608
Variation de la juste valeur:		
débetures convertibles	318,660	(599,253)
bons de souscription	20,346	(114,124)
Autres frais financiers	5,288	2,714
Revenus d'intérêt	(64,345)	(62,811)
	1,668,936	298,748

17. FINANCIAL EXPENSES

Interest on mortgages
Interest on credit facilities
Interest on convertible debentures
Change in fair value:
 convertible debentures
 warrants
Other financial charges
Interest income

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 ^{er} janvier / January 1 2022	Variation / Change Période / period 2022	31 mars / March 31 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 ^{er} janvier / January 1 2021	Variation / Change Exercice / Year 2021	31 décembre / December 31 2021	
Actifs d'impôt différé	\$ 22,200	\$ (2,200)	\$ 20,000	Deferred tax assets
Passifs d'impôt différé	154,000	143,168	297,168	Deferred tax liabilities
Impôts différés (Résultats)		145,368		Deferred income taxes

19. FLUX DE TRÉSORERIE

19. CASH FLOWS

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
Variation du fonds de roulement hors caisse			Change in non-cash working capital:
Autres actifs courants	24,219	(703,844)	Other current assets
Autres actifs financiers	165,880	(132,474)	Other financial assets
Créditeurs	225,176	136,615	Accounts payable
Autres passifs	210,876	296,559	Other liabilities
Variation des intérêts courus	(4,300)	9,242	Change in accrued interest
	621,851	(393,902)	
Informations supplémentaires			Supplementary information
Charge d'intérêts	1,198,606	886,614	Interest expense
Variation des intérêts courus	(4,300)	9,242	Change in accrued interest
Intérêts payés	1,194,306	895,856	Interest paid

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
	\$	\$	
Emprunts hypothécaires			Mortgages
Solde au début de la période	133,330,859	107,562,001	Balance at the beginning of the period
Nouveaux emprunts	10,710,000	-	Gross mortgage proceeds
Versements en capital périodiques	(1,022,897)	(792,510)	Periodic mortgage principal repayments
Solde à la fin de la période	143,017,962	106,769,491	Balance at the end of the period
Dette à long terme			Long-term debt
Solde au début de la période	75,000	90,000	Balance beginning of the period
Remboursement de la dette à long terme	-	-	Repayment of long-term debt
Solde à la fin de la période	75,000	90,000	Balance at the end of the period
Débetures convertibles			Convertible debentures
Solde au début de la période	8,416,510	8,134,379	Balance at the beginning of the period
Intérêts sur débetures convertibles	190,381	185,608	Interest on convertible debentures
Intérêts payés	(274,080)	(191,135)	Interest paid
Solde à la fin de la période	8,332,811	8,128,852	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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

<i>Classement des instruments financiers</i>				<i>Classification of financial instruments</i>			
Hiérarchie		Valeur comptable Carrying amount		Juste valeur Fair value		Hierarchy	
	niveau	Juste valeur par le biais du résultat net Fair value through profit and loss	Coût amorti Amortized cost				
31 mars 2022				March 31, 2022			
Actifs financiers				Financial assets			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2)	-	1,110,151	1,110,151	(2)	Cash and cash equivalents	
Autres actifs financiers	(2)	-	5,899,781	5,899,781	(2)	Other financial assets	
		-	7,009,932	7,009,932			
Passifs financiers				Financial liabilities			
Créditeurs	(2)	-	1,468,880	1,468,880	(2)	Accounts payable	
Facilités de crédit	(2)	-	6,115,000	6,115,000	(2)	Credit facilities	
Emprunts hypothécaires	(2)	-	143,017,962	134,231,512	(2)	Mortgages	
Dette à long terme	(2)	-	75,000	67,466	(2)	Long-term debt	
Débiteures convertibles	(2)	-	8,332,811	7,991,239	(2)	Convertible debentures	
Instruments financiers dérivés	(2)	1,040,269	-	1,040,269	(2)	Derivative financial instruments	
Bons de souscription	(2)	302,525	-	302,525	(2)	Warrants	
Rémunération à base de parts	(2)	275,166	-	275,166	(2)	Unit-based compensation	
		1,617,960	159,009,653	151,492,057			
31 décembre 2021				December 31, 2021			
Actifs financiers				Financial assets			
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			
Passifs financiers				Financial liabilities			
Créditeurs	(2)	-	933,587	933,587	(2)	Accounts payable	
Facilités de crédit	(2)	-	2,885,000	2,885,000	(2)		
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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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	8.50	1,311,878
	8.10	1,040,269
	7.70	799,733
Rémunération à base de parts	8.50	38,056
	8.10	34,191
	7.70	30,366
Bons de souscription	8.50	363,791
	8.10	302,525
	7.70	241,267

Sensitivity to unit price

Convertible debentures

Unit-based compensation

Warrants

Sensibilité à la volatilité

	Volatilité (%) Volatility (%)	Valeur (\$) Value (\$)
Débentures convertibles	24.29	1,316,023
	19.29	1,040,269
	14.29	765,799
Rémunération à base de parts	24.29	34,751
	19.29	34,191
	14.29	33,940
Bons de souscription	24.29	302,538
	19.29	302,525
	14.29	302,525

Sensitivity to volatility

Convertible debentures

Unit-based compensation

Warrants

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 :

	31 mars / March 31 2022	31 décembre / December 31, 2021	
	\$	\$	
Capital			Capital
Emprunts hypothécaires	143,017,962	133,330,859	Mortgages
Dettes à long terme	75,000	75,000	Long-term debt
Débiteures convertibles	8,332,811	8,416,510	Convertible debentures
Facilités de crédit	6,115,000	2,885,000	Credit facilities
Parts de fiducie	102,652,341	101,091,889	Trust units
	260,193,114	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 31 mars 2022, les débiteurs se chiffrent à 719 150\$ (2021: 1 026 978\$) et les prêts en cours à 5 180 631\$ (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 March 31, 2022, accounts receivable amount to \$719,150 (2021: \$1,026,978) and loans receivable to \$5,180,631 (2021: \$4,573,998).

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 préférentiellement à des locataires d'envergure ayant des activités pan-canadiennes. Les cinq principaux locataires sont Loblaw's, Walmart, Sobeys, Metro et Suncor qui représentent respectivement 20%, 16%, 11%, 9% et 7% des revenus de location. Le Fonds ne considère pas avoir un risque de crédit significatif pour les autres locataires ayant des caractéristiques similaires.

Risque de taux d'intérêt

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

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

Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 363 226\$ 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, Loblaw's, Walmart, Sobeys, Metro, and Suncor make up 20%, 16%, 11%, 9% and 7% of rental income respectively. Apart from the top five tenants, the Trust does not have significant credit risk exposure to any other tenants that share similar characteristics.

Interest rate risk

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

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

Each change of 1% of the interest rates would have an impact of \$363,226 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 31 MARS 2022 ET 2021

(en dollars canadiens)

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS MARCH 31, 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 :

31 mars 2022 / March 31, 2022	Valeur comptable Carrying value	Valeur contractuelle Contractual value	2022	2023	2024	2025	2026	Subséquemment Thereafter
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs /								
Accounts payable	1,468,880	1,468,880	1,468,880	-	-	-	-	-
Facilités de crédit /								
Credit facilities	6,115,000	6,115,000	6,115,000	-	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires /								
Mortgages	143,017,962	166,266,533	14,569,113	18,328,398	10,152,800	14,493,364	8,516,287	100,206,571
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	8,332,811	10,836,660	274,080	1,952,160	2,165,598	6,444,822	-	-
	159,009,653	184,762,073	22,442,073	20,295,558	12,333,398	20,953,186	8,531,287	100,206,571

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
31 MARS 2022 ET 2021

NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 1 689\$ (2021: 1 184\$) pour lequel aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2022 (2020: 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 \$1,689 (2021: \$1,184) for which no amount is receivable as at March 31, 2022 (2021: \$0).

Au cours de la période terminée le 31 mars 2022, certains fiduciaires du Fonds ont exercé 30 612 bons de souscriptions à un prix d'exercice de 6,10\$ par part pour un produit brut de 186 733\$.

During the period ended March 31, 2022, certain trustees of the Trust exercised 30,612 warrants at an exercise price of \$6.10 per unit for aggregate gross proceeds of \$186,733.

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
31 MARS 2022 ET 2021**

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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:

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:

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
	\$	\$	
Salaires et avantages	109,399	76,367	Salaries and benefits
Rémunération à base de parts	370,851	244,640	Unit-based compensation
	480,250	321,007	

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 :

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
	%	%	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Commerces de détail	59	54	Retail
Companies canadiennes d'envergure en énergie et dépanneurs	24	27	Major canadian energy companies and convenience store companies
Restauration rapide	15	17	Quick service restaurants
Autres	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 :

	31 mars / March 31 2022	31 mars / March 31 2021	
	\$	\$	
Revenus de location d'immeubles de placement			Rental income from investment properties
Loyers fixes	5,340,578	4,383,297	Fixed rents
Loyers variables	91,117	70,494	Variable rents
	5,431,695	4,453,791	

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

**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
31 MARS 2022 ET 2021**

(en dollars canadiens)

**NOTES TO THE CONDENSED CONSOLIDATED
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022 AND 2021**

(in Canadian dollars)

25. ENGAGEMENTS

En date du 31 mars 2022, le Fonds s'est engagé à des acquisitions d'immeubles de placement pour des paiements à venir d'environ 250 000\$.

26. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

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

Les acquisitions sont les suivantes:

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

25. COMMITMENTS

The Trust is committed to future payments of approximately \$250,000 related to purchase of investment properties as at March 31, 2022.

26. SUBSEQUENT EVENTS

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

The acquisitions are as follows:

- The first acquisition is a 30,500 square foot retail store operated under the Giant Tiger banner in Truro, Nova Scotia, which closed on May 19, 2022.
- The second acquisition is a 29,698 square foot grocery store operated under the Metro banner located in Chénéville, Québec, which closed on May 24, 2022.
- The third acquisition is a 35,991 square foot grocery-anchored retail strip located in St-André-Avellin, Québec, which closed on May 24, 2022.
- The fourth property is a 3,500 square foot service-station operated under the Couche-Tard banner in St-Jérôme, Québec, which closed on May 24, 2022.