



BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États financiers consolidés (en dollars américains)
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au
31 décembre 2018



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Bay Adelaide Centre
333 Bay Street, Suite 4600
Toronto (Ontario) M5H 2S5
Canada
Téléphone 416-777-8500
Télécopieur 416-777-8818

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de parts de BSR Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de BSR Real Estate Investment Trust (l'« entité »), qui comprennent :

- les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018;
- les états consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).



Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- des informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes; et
- des informations contenues dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel de 2019 », autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états.

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

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations identifiées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes à la date du présent rapport des auditeurs. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport des auditeurs.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.



Nous nous attendons à obtenir les informations contenues dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel de 2019 », autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états, après la date du présent rapport des auditeurs. Si, à la lumière des travaux que nous effectuerons sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous serons tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.

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

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

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport des auditeurs sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport des auditeurs. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;



BSR Real Estate Investment Trust

10 mars 2020

- nous fournissons aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu;
- dans le cas d'un audit de groupe : nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de l'entité du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Signé : « KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. »

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport des auditeurs est délivré est Thomas Rothfischer.

Toronto, Canada

Le 10 mars 2020

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés de la situation financière

En milliers de dollars américains

	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	8	1 057 383 \$	937 551 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	17	163	—
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	19 e)	10 202	6 964
		1 067 748	944 515
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		36 994	7 577
Liquidités soumises à des restrictions	5	13 000	12 594
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	6	2 940	2 337
Charges payées d'avance et autres actifs	7	2 019	1 940
		54 953	24 448
Total des actifs		1 122 701 \$	968 963 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs non courants			
Prêts et emprunts	10	528 622 \$	433 045 \$
Obligation locative	17	168	—
Parts de catégorie B	12	263 302	185 266
Swaps de taux d'intérêt	19 d)	993	606
Participations de locataires communs	11	3 792	3 749
		796 877	622 666
Passifs courants			
Créditeurs et autres passifs	9	26 819	19 679
Swaps de taux d'intérêt	19 d)	312	149
Prêts et emprunts	10	13 689	37 956
		40 820	57 784
Total des passifs		837 697	680 450
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		285 004	288 513
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		1 122 701 \$	968 963 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
États consolidés du résultat net et du résultat global

En milliers de dollars américains

		Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018*
	Note		
Produits			
Produits locatifs		97 431 \$	55 838 \$
Autres produits liés aux immeubles		14 233	8 235
	14	111 664	64 073
Charges (produits)			
Charges d'exploitation liées aux immeubles	15	40 407	24 350
Impôts fonciers		10 462	1 205
Charges générales et administratives		7 410	3 931
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8	(16 736)	(9 522)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)		1 484	4 600
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	22 471	11 058
Perte sur la cession d'immeubles de placement	4	5 825	—
Distributions sur les parts de catégorie B	16	11 482	7 163
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	17	131	—
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	16	81 442	(47 622)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	24	450	(81)
Variation des participations de locataires communs	11, 16	43	(11)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	4	—	(74 950)
		164 871	(79 879)
Résultat net et résultat global		(53 207) \$	143 952 \$

*Il n'y a eu aucun résultat d'exploitation pour la période allant du 9 janvier 2018 au 18 mai 2018 et, par conséquent, les résultats comparatifs présentés ci-dessus pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018 constituent les résultats d'exploitation pour la période de 228 jours allant du 18 mai 2018 au 31 décembre 2018.

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

En milliers de dollars américains

	Parts	Distributions	Résultat net cumulé	Total
Solde au 9 janvier 2018	— \$	— \$	— \$	— \$
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	149 678	—	—	149 678
Résultat net et résultat global	—	—	143 952	143 952
Distributions	—	(5 117)	—	(5 117)
Solde au 31 décembre 2018	149 678 \$	(5 117) \$	143 952 \$	288 513 \$
Solde au 1^{er} janvier 2019	149 678 \$	(5 117) \$	143 952 \$	288 513 \$
Résultat net et résultat global	—	—	(53 207)	(53 207)
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	58 955	—	—	58 955
Distributions	—	(9 257)	—	(9 257)
Solde au 31 décembre 2019	208 633 \$	(14 374) \$	90 745 \$	285 004 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

En milliers de dollars américains

	Note	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018*
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		(53 207) \$	143 952 \$
Ajustements pour :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8	(16 736)	(9 522)
Ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers	16	81 442	(47 622)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	24	450	(81)
Variation des participations de locataires communs	11	43	(11)
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	17	131	—
Rémunération fondée sur des parts	24	1 225	679
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	22 471	11 058
Perte sur la cession d'immeubles de placement	4	5 825	—
Distributions cumulées sur les parts de catégorie B	16	11 482	7 163
Variation des actifs et des passifs d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23	3 736	168
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	4	—	(74 950)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		56 862	30 834
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	4, 8	(196 174)	(77 746)
Soldes de trésorerie transférés lors de l'acquisition des immeubles initiaux de BSR	4	—	2 400
Produit net de la vente d'immeubles de placement	4, 8	165 252	—
Entrées d'immeubles de placement	8	(24 724)	(13 088)
Prélèvements de liquidités soumises à des restrictions, déduction faite des dépôts	5	596	(1 352)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(55 050)	(89 786)
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission		52 958	122 985
Produit de l'émission de prêts et d'emprunts	10	279 085	116 112
Paievements du principal des prêts et des emprunts	10	(260 347)	(152 623)
Paievement des coûts de financement des emprunts hypothécaires	10	(2 019)	(641)
Résiliation d'une entente de swaps de taux d'intérêt	19 d)	—	20
Apports des participations de locataires communs	11	—	1 560
Paievements de principal sur l'obligation locative	17	(126)	—
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	12	(213)	—
Distributions versées aux porteurs de parts de catégorie B	12	(11 505)	(6 197)
Distributions versées aux porteurs de parts		(9 017)	(4 427)
Intérêts payés		(21 211)	(10 260)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		27 605	66 529
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de la période			
		29 417	7 577
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		7 577	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		36 994 \$	7 577 \$

*Il n'y a eu aucun résultat d'exploitation pour la période allant du 9 janvier 2018 au 18 mai 2018 et, par conséquent, les résultats comparatifs présentés ci-dessus pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018 constituent les résultats d'exploitation pour la période de 228 jours allant du 18 mai 2018 au 31 décembre 2018.

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

1) Description de l'entité

BSR Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 9 janvier 2018 (la « déclaration de fiducie »), date à laquelle une part de fiducie a été émise pour une somme de dix dollars, et qui est régie par les lois de la province d'Ontario. La déclaration de fiducie de la FPI a été modifiée et mise à jour le 18 mai 2018. L'acquisition d'immeubles résidentiels multifamiliaux aux États-Unis constitue la principale activité de la FPI.

La FPI a amorcé ses activités le 18 mai 2018, date à laquelle elle a réalisé son premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») au moyen de l'émission de 13 500 000 parts (les « parts ») pour un produit brut de 135 000 \$ ou environ 119 178 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des autres coûts de transaction. En outre, le 18 mai 2018, une dette de 30 000 \$ a été convertie en 3 000 000 de parts, ce qui a porté à 165 000 \$ le produit brut total. Dans le cadre du PAPE, la FPI a acquis indirectement une participation dans BSR Trust, LLC (« BSR »). Cette acquisition a donné lieu à l'acquisition indirecte par la FPI de 47 collectivités d'immeubles multifamiliaux de style jardin (les « immeubles initiaux de BSR »).

Le 17 septembre 2019, la FPI a conclu un placement subséquent visant 3 797 300 parts (le « placement de septembre 2019 ») pour un produit brut total de 40 251 \$ ou de 37 948 \$, déduction faite des frais d'émission et des autres coûts de transaction. Parallèlement à la clôture du placement de septembre 2019, la FPI a réalisé un placement privé non effectué par des courtiers de 1 416 000 parts (le « placement privé simultané ») pour un produit de 15 010 \$.

Au 31 décembre 2019, la FPI détenait 40 immeubles résidentiels multifamiliaux de style jardin situés dans cinq États frontaliers se trouvant dans la région du Sunbelt des États-Unis, qui englobe l'Atlantique Sud et le sud-ouest des États-Unis. À l'heure actuelle, la FPI exerce ses activités en Arkansas, au Texas, en Oklahoma, en Louisiane et au Mississippi. Le siège social de la FPI est situé au 333, Bay Street, bureau 3400, Toronto (Ontario).

2) Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés de la FPI ont été préparés par la direction conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et selon les méthodes comptables décrites ci-après.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 10 mars 2020.

b) Base d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B, qui ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers consolidés sont présentés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

La FPI détient, gère et exploite des immeubles multifamiliaux situés aux États-Unis comme il est susmentionné. Lorsqu'elle évalue le rendement de la FPI, la direction ne divise pas ni ne regroupe ses activités en fonction de critères géographiques ou autres. Par conséquent, la FPI compte un seul secteur à présenter aux fins de la présentation des informations conformément aux IFRS.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

3) Résumé des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables utilisées dans l'établissement des présents états financiers consolidés sont décrites ci-après :

a) *Méthode de consolidation*

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPI et de ses filiales, y compris BSR REIT Holdings, Inc. et BSR Trust, LLC. Les filiales sont des entreprises contrôlées par la FPI. Les états financiers des filiales sont dressés pour les mêmes périodes de présentation de l'information financière que la FPI, selon des méthodes comptables uniformes. Les soldes et les transactions intersociétés de même que les profits et les pertes latents découlant des transactions intersociétés sont tous éliminés au moment de la consolidation.

Les filiales de la FPI comprennent une entité qui détient une participation dans un immeuble unique situé aux États-Unis. La FPI ne détient aucune participation dans cette entité, mais elle a déterminé qu'elle exerce un contrôle sur cette entité du fait de son pouvoir de prendre des décisions liées aux activités pertinentes et de l'ampleur de son exposition au rendement des entités. Par conséquent, les produits et les charges de cette entité sont inclus dans les états financiers consolidés. La participation des propriétaires de cette entité est comptabilisée comme un passif au titre des participations de locataires communs et les distributions aux propriétaires de cette entité sont comptabilisées en tant que charge financière.

b) *Regroupements d'entreprises*

Lorsqu'elle acquiert un immeuble par une participation donnant le contrôle ou directement, la FPI évalue s'il s'agit de l'acquisition d'une entreprise. La FPI comptabilise une acquisition à titre de regroupement d'entreprises lorsqu'un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble. Plus particulièrement, l'ampleur des processus importants acquis fait l'objet d'une évaluation. Si la FPI n'a pas acquis de processus importants, ou n'a acquis que des processus non importants, l'acquisition est traitée comme une acquisition d'actifs plutôt qu'un regroupement d'entreprises.

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs acquis et les passifs et passifs éventuels repris identifiables lors d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition. La FPI comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises. Les variations de la juste valeur ultérieure des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat net. Le goodwill est l'écart entre le prix d'achat et la juste valeur nette des actifs nets identifiables acquis et des passifs identifiables repris par la FPI. À la date d'acquisition, le goodwill est comptabilisé à titre d'actif. Le goodwill négatif est immédiatement comptabilisé dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global à titre de profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses. La FPI passe en charges les coûts de transaction liés aux regroupements d'entreprises dans la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

Lorsqu'une acquisition ne répond pas aux critères du traitement comptable d'un regroupement d'entreprises, elle est comptabilisée à titre d'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs, dont le coût comprend les coûts de transaction directement liés aux acquisitions qui sont répartis entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative. Aucun goodwill n'est comptabilisé à la suite d'acquisitions d'actifs.

c) *Transactions en monnaie étrangère*

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la FPI et de ses filiales est le dollar américain.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

d) Immeuble de placement

Un immeuble est désigné comme un immeuble de placement s'il est détenu pour en retirer des revenus locatifs ou une plus-value ou les deux, plutôt qu'en vue de la vente dans le cadre des activités ordinaires. L'immeuble de placement comprend le terrain et les améliorations apportées au terrain, les bâtiments et les améliorations apportées aux bâtiments, ainsi que le mobilier et le matériel et certaines immobilisations incorporelles, comme les baux en vigueur, le cas échéant. Les immeubles de placement sont initialement évalués au coût, y compris les coûts de transaction, à l'exception des immeubles de placement acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, dont les coûts sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur estimée. Les profits et les pertes latents découlant des variations de la juste valeur des immeubles de placement sont pris en compte dans le résultat net de la période au cours de laquelle ces variations surviennent. Les justes valeurs sont principalement déterminées à l'interne par la direction ou à l'externe par des évaluateurs externes au moyen de la méthode de la capitalisation directe par le résultat.

Les dépenses d'investissement ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable des immeubles de placement seulement s'il est probable que des avantages économiques futurs iront à l'immeuble et si le coût peut être évalué de façon fiable. Tous les coûts de réparation et d'entretien sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Avant sa sortie, la valeur comptable de l'immeuble de placement est ajustée pour refléter sa juste valeur. Cet ajustement est comptabilisé à titre de profit (de perte) lié(e) à la juste valeur. Les profits ou pertes résiduels découlant de la décomptabilisation d'un immeuble (calculés comme la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif) sont comptabilisés en résultat net dans la période au cours de laquelle un immeuble est décomptabilisé.

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les placements hautement liquides ayant une échéance initiale d'au plus trois mois, à l'émission, sont tous considérés comme de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et sont comptabilisés à leur coût amorti. La FPI maintient sa trésorerie dans des comptes de dépôt bancaire et elle peut parfois dépasser les limites assurées à l'échelle fédérale. La FPI n'a pas enregistré de perte dans ces comptes. Selon la direction de la FPI, la FPI n'est pas exposée à un risque de crédit important en raison de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie.

f) Liquidités soumises à des restrictions

Les liquidités soumises à des restrictions comprennent les dépôts de garantie des résidents et les dépôts entiers détenus par les prêteurs pour les impôts fonciers, les assurances, le service de la dette et les réserves de remplacement.

g) Comptabilisation des produits

La FPI a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement. Par conséquent, elle comptabilise les contrats de location qu'elle a conclus avec les résidents comme des contrats de location simple. La FPI facture un taux fixe pour la location d'appartements, de places de stationnement et d'espaces de rangement. Les contrats de location prévoient des charges additionnelles relativement aux recouvrements liés aux services publics et autres services.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les loyers de base sont affectés aux composantes du contrat de location en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques des composantes « location » sont déterminés au moyen d'une méthode de l'évaluation du marché avec ajustement et les prix de vente spécifiques des composantes « services » sont déterminés au moyen de la méthode du coût attendu plus marge.

Les produits tirés des composantes « location » sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement des impôts fonciers et d'assurance ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, aux baux renouvelés mensuellement, aux paiements à la résiliation anticipée et aux incitatifs à la location. La comptabilisation des produits commence lorsque le résident a le droit d'utiliser l'immeuble et les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont différés en tant que loyers payés d'avance. Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location de la FPI sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Ces services sont principalement composés du recouvrement de dépenses liées aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux coûts liés aux commodités ainsi que des primes d'assurance responsabilité des résidents, et sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats. Les produits tirés des composantes du contrat de location et les produits liés aux composantes « services » sont présentés à la note 14.

h) Contrats de location

La FPI a appliqué l'IFRS 16 selon l'approche rétrospective modifiée et par conséquent, les informations comparatives n'ont pas été retraitées et continuent d'être présentées selon l'IAS 17 et l'IFRIC 4.

Au moment de la passation d'un contrat, la FPI doit évaluer si le contrat est ou contient un contrat de location. Un contrat est ou contient un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Pour déterminer si un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, la FPI utilise la définition d'un contrat de location de l'IFRS 16.

Cette politique s'applique aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2019.

i) À titre de preneur

Au moment de la passation ou de la modification d'un contrat qui contient une composante locative, la FPI répartit la contrepartie prévue au contrat entre toutes les composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif. Toutefois, en ce qui concerne les contrats de location visant un immeuble, la FPI a choisi de ne pas séparer les composantes non locatives et de comptabiliser les composantes locatives et les composantes non locatives comme une seule composante, de nature locative.

La FPI comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à la date de passation du contrat de location. L'actif au titre du droit d'utilisation est initialement évalué au coût, ce qui comprend l'obligation locative initiale ajustée pour tenir compte de tout paiement effectué à la date de passation du contrat ou avant, majorée des coûts directs initiaux engagés et des coûts estimés de démantèlement et d'enlèvement de l'actif sous-jacent, ou des coûts de restauration de l'actif sous-jacent, déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus.

L'actif au titre du droit d'utilisation est ensuite déprécié selon la méthode linéaire sur la période allant de la date de passation jusqu'au terme de la durée du contrat de location et est diminué de façon périodique des éventuelles pertes de valeur et ajusté pour tenir compte de certaines réévaluations de l'obligation locative.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

L'obligation locative est d'abord évaluée à la valeur actualisée des paiements au titre de la location qui ne sont pas versés à la date de passation, calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, s'il n'est pas possible de déterminer facilement ce taux, à l'aide du taux d'emprunt marginal de la FPI. Règle générale, la FPI utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation.

L'obligation locative est évaluée au coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. L'obligation locative est réévaluée lorsqu'il y a un changement dans les paiements futurs au titre de la location découlant d'une variation d'un indice ou d'un taux, si la FPI modifie l'estimation du montant prévu à payer en vertu de la garantie de valeur résiduelle, si la FPI modifie son évaluation quant à la probabilité qu'elle exerce une option d'achat, de prolongation ou de résiliation ou s'il y a une révision des paiements de loyers qui sont en substance des paiements fixes.

Lorsque l'obligation locative est réévaluée de cette manière, un ajustement correspondant est apporté à la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation ou est comptabilisé en résultat net si cette valeur comptable a été ramenée à zéro.

ii) Contrats de location à court terme et contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur

La FPI a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives au titre des contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur et des contrats de location à court terme. La FPI comptabilise en charge les paiements de loyer associés à ces contrats selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

iii) À titre de bailleur

Au moment de la passation ou de la modification d'un contrat qui contient une composante locative, la FPI répartit la contrepartie prévue au contrat entre toutes les composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif.

La FPI a déterminé que lorsqu'elle agit à titre de bailleur, la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent n'est pas transférée aux termes des contrats de location, et par conséquent, ces contrats sont classés comme des contrats de location simple.

Si un contrat contient des composantes locatives et non locatives, la FPI applique l'IFRS 15 pour répartir la contrepartie au contrat.

La FPI comptabilise les paiements de loyer reçus aux termes des contrats de location simple comme un produit selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

i) Instruments financiers

Les instruments financiers sont généralement évalués à la juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction des catégories suivantes : i) évalués au coût amorti, ii) à la juste valeur par le biais du résultat net ou iii) à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il répond aux conditions suivantes et qu'il n'est pas désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net :

- l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les actifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les profits et pertes étant comptabilisés dans le résultat net. Les actifs financiers classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global, à l'exception des profits ou pertes attribuables à la dépréciation ou au cours de change, qui sont comptabilisés dans le résultat net.

Les passifs financiers sont classés et évalués en fonction des catégories suivantes : i) évalués au coût amorti ou ii) à la juste valeur par le biais du résultat net. Les passifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et la variation de la juste valeur qui est attribuable aux variations du risque de crédit associé au passif est présentée dans les autres éléments du résultat global, le reliquat de la variation de la juste valeur étant présenté dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit :

Actifs financiers	Classement
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Liquidités soumises à des restrictions	Coût amorti
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	Coût amorti
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	Juste valeur par le biais du résultat net
Swaps de taux d'intérêt	Juste valeur par le biais du résultat net
Passifs financiers	Classement
Prêts et emprunts	Coût amorti
Parts de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net
Swaps de taux d'intérêt	Juste valeur par le biais du résultat net
Créditeurs et autres passifs	Coût amorti
Participations de locataires communs	Coût amorti

Les actifs financiers ne sont pas reclassés après leur comptabilisation initiale, sauf si le modèle économique servant à la gestion des actifs financiers change, auquel cas le classement des actifs financiers serait réévalué.

Actifs financiers non dérivés

La FPI comptabilise initialement les actifs financiers (y compris les actifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net) à la date de la transaction, soit la date à laquelle la FPI devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. La FPI décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ou lorsque la FPI transfère les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés.

La FPI détermine les pertes de crédit attendues à l'égard des montants à recevoir des résidents et autres débiteurs en ayant recours à une matrice de calcul fondée sur l'historique des pertes de crédit ajusté en fonction des prévisions de la conjoncture économique actuelle et projetée pour estimer les pertes de crédit attendues. Les montants à recevoir de résidents sont initialement évalués à la juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti, diminué de toute provision pour dépréciation.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les coûts de transaction autres que ceux liés aux instruments financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net, qui sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et amortis au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts comprennent les primes ou les escomptes liées à la dette reprise, les honoraires et commissions versés aux agents, aux conseillers, aux courtiers, aux prêteurs et aux assureurs ainsi que les droits et taxes de transfert.

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un passif financier et d'affectation des charges financières au cours de la période concernée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue du passif financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette lors de la comptabilisation initiale.

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés et sont présentés selon un montant net dans l'état de la situation financière si, et seulement si, la FPI a un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et si elle a l'intention soit de régler les montants nets, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

Passifs financiers non dérivés

La FPI comptabilise initialement les passifs à la date de la transaction, soit la date à laquelle la FPI devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

La FPI décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles arrivent à expiration. Les prêts et emprunts, les créditeurs et autres passifs et les participations de locataires communs sont initialement comptabilisés à la juste valeur diminuée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers sont comptabilisés ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les frais de financement et les autres coûts afférents à un financement par emprunt sont comptabilisés déduction faite des obligations liées à l'emprunt connexe et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les instruments rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf lorsqu'ils remplissent certaines conditions énoncées dans l'IAS 32 qui permettent de les présenter à titre d'instruments de capitaux propres. Les parts remplissent les conditions d'exemption de l'IAS 32 et, par conséquent, elles sont présentées à titre d'instruments de capitaux propres.

Instruments dérivés et instruments financiers dérivés incorporés

La FPI a recours à des instruments financiers dérivés pour gérer les risques découlant des fluctuations des taux d'intérêt. Tous les instruments dérivés sont désignés et évalués comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net dans les états financiers consolidés.

La FPI détermine si un contrat contient un dérivé incorporé lorsqu'il devient une partie au contrat. Les dérivés incorporés dans d'autres instruments financiers ou d'autres contrats hôtes sont traités comme des dérivés distincts lorsque leurs risques et leurs caractéristiques ne sont pas étroitement liés à ceux des contrats hôtes et que les contrats hôtes ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Aux termes de l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »), les options de remboursement anticipé contenues dans certains prêts et emprunts de la FPI répondent à la définition de dérivé incorporé, sont comptabilisées séparément du passif financier et évaluées à la juste valeur. La variation nette de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé pour la période est décrite à la note 19 e).

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Parts de fiducie (les « parts »)

Les parts de la FPI sont rachetables au gré du porteur et, par conséquent, elle est considérée comme un instrument rachetable conformément à la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers – Présentation* (l'« IAS 32 »). Les instruments rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf lorsqu'ils remplissent certaines conditions énoncées dans l'IAS 32 qui permettent de les présenter à titre d'instruments de capitaux propres. Les parts remplissent les conditions d'exemption de l'IAS 32 et elles sont présentées à titre d'instruments de capitaux propres.

En raison de la clause de remboursement rattachée aux parts de la FPI, elles remplissent la définition d'un passif financier selon l'IAS 32 et pourraient ne pas être considérées comme des instruments de capitaux propres aux fins du calcul du bénéfice net sur une base unitaire aux termes de l'IAS 33, *Résultat par action*. La FPI a donc choisi de ne pas présenter de calcul du résultat par action, comme il est permis selon les IFRS.

Parts de catégorie B de BSR Trust, LLC (les « parts de catégorie B »)

Les parts de catégorie B de BSR Trust, LLC (les « parts de catégorie B ») sont rachetables au gré du porteur et, par conséquent, elles sont considérées comme des instruments rachetables au gré du porteur conformément à l'IAS 32. Les parts de catégorie B peuvent être rachetées en contrepartie d'un montant en trésorerie ou de parts de la FPI à raison de une pour une sous réserve des ajustements antidilution habituels au gré de BSR Trust, LLC et, par conséquent, les parts de catégorie B satisfont à la définition de passif financier en vertu de l'IAS 32. Toutefois, l'exception limitée de l'IAS 32 relative à la présentation à titre d'instruments de capitaux propres ne s'étend pas aux parts de catégorie B. Par ailleurs, les parts de catégorie B sont classées à titre de passifs financiers et évaluées à la juste valeur chaque date de clôture, toute modification de la juste valeur étant comptabilisée dans le bénéfice ou la perte. Les parts de catégorie B permettent de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts de la FPI et sont, à tous égards importants, équivalentes d'un point de vue financier aux parts, sur une base unitaire. Les distributions versées sur les parts de catégorie B sont comptabilisées comme des charges financières.

j) Charges financières

Les charges financières sont composées de la charge d'intérêts sur les prêts et emprunts, de l'amortissement des coûts de financement différés, de l'amortissement des primes et des escomptes sur les prêts et emprunts, des paiements sur les contrats de swap, des distributions aux détenteurs de passifs au titre des participations de locataires communs, des distributions sur les parts de catégorie B, de la variation des participations de locataires communs et de toute variation de la juste valeur des instruments dérivés. Les charges financières comprennent également les ajustements de la juste valeur des parts de catégorie B, des swaps de taux d'intérêt, des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé et de la rémunération fondée sur des parts.

Les charges financières qui sont liées aux passifs financiers classés au coût amorti sont comptabilisées dans le résultat net au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

k) Participations de locataires communs

Les participations de locataires communs représentent les titres de participations dans certains immeubles détenues dans des entités juridiques que BSR ne détient pas entièrement et qui sont incluses dans les états financiers consolidés de la FPI. Les participations de locataires communs répondent à la définition de passif financier aux termes de l'IAS 32 du fait de l'obligation de la FPI de verser des distributions et sont évaluées au coût amorti. Les détenteurs de participations de locataires communs reçoivent une distribution fixe payable sur leur participation qui est comptabilisée dans les charges financières dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Par ailleurs, les détenteurs de participations de locataires communs sont indemnisés pour la performance de l'entité respective; cependant, lors de la vente d'un immeuble de placement aux termes d'une entente relative aux locataires communs, les détenteurs de participations de locataires communs reçoivent leur

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

quote-part du produit de la vente d'immeubles de placement selon l'entente relative aux locataires communs respective. Ainsi, les variations de la juste valeur globale de l'immeuble de placement respectif sont affectées aux participations de locataires communs selon la quote-part respective des détenteurs de participations de locataires communs, ce qui se rapproche de l'évaluation du passif fondée sur la variation estimée des flux de trésorerie attendus à chaque date de l'état de la situation financière. Les variations des participations de locataires communs pour la période sont présentées à la note 11.

l) Évaluation à la juste valeur

La FPI évalue les instruments financiers, comme les parts de catégorie B, les swaps de taux d'intérêt, les dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé et les actifs non financiers, tels que les immeubles de placement, à la juste valeur à chaque date de clôture. La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction pour la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif, soit, en l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif. Le marché principal ou le marché le plus avantageux doit être accessible à la FPI.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur intérêt économique supérieur.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

La FPI utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle des données d'entrée non observables.

Tous les actifs et les passifs dont la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers consolidés sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs, décrite ci-après, en fonction des données de plus bas niveau ayant une importance dans l'évaluation de la juste valeur dans son ensemble :

Niveau 1 – cours (non ajustés), sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques

Niveau 2 – techniques d'évaluation dont la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable

Niveau 3 – techniques d'évaluation dont la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur n'est pas observable

Dans le cas des actifs et des passifs comptabilisés dans les états financiers consolidés de façon récurrente, la FPI détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (selon le niveau le plus bas des données importantes pour l'évaluation de la juste valeur dans son ensemble) à la fin de chaque période de présentation de l'information financière.

m) Droits ou taxes

Conformément à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee (« IFRIC ») 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »), la FPI comptabilise les passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée. Cela constitue le fait générateur d'obligation qui crée le passif relatif au paiement des impôts fonciers.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

De plus, comme un ajustement au prorata des impôts fonciers est souvent inclus dans le prix d'achat d'un immeuble aux États-Unis, cet ajustement est pris en compte dans l'évaluation de la juste valeur d'un immeuble de placement réalisée par la FPI.

n) Avantages du personnel

i) Avantages à court terme

Les obligations au titre des avantages à court terme sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus.

Un passif égal au montant que la FPI s'attend à payer aux termes d'un plan d'attribution de primes en trésorerie à court terme est comptabilisé si la FPI a une obligation actuelle, juridique ou implicite de payer ce montant au titre des services passés rendus par les membres du personnel et si une estimation fiable de l'obligation peut être effectuée.

ii) Régime à cotisations définies

Un régime à cotisations définies désigne un régime d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu duquel une entité verse des cotisations définies à une entité distincte et n'a aucune obligation juridique ou implicite supplémentaire. Les obligations au titre des régimes à cotisations définies sont comptabilisées dans le bénéfice (la perte) sur les périodes au cours desquelles les services connexes sont rendus par les membres du personnel, dans les charges au titre des avantages du personnel. Les cotisations payées d'avance sont comptabilisées à titre d'actifs dans la mesure où il est possible d'obtenir un remboursement en trésorerie ou une réduction des paiements futurs.

iii) Régimes de paiement fondé sur des parts

La FPI dispose d'un régime incitatif à l'intention des dirigeants pour les membres de son personnel et ses fiduciaires. Les attributions aux termes du régime incitatif à l'intention des dirigeants, comme les parts de fiducie différées (« PFD »), les parts restreintes (« PR ») et les parts de rendement (« PDR »), peuvent être réglées en parts de la FPI nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en trésorerie à l'acquisition. Toutes ces attributions sont comptabilisées à titre d'attributions réglées en trésorerie puisque les parts sont rachetables au gré du porteur. La juste valeur du montant à payer est comptabilisée comme une charge et une augmentation équivalente est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période de service du membre du personnel ou du fiduciaire. Le passif est réévalué chaque date de clôture et à la date de règlement. Toute modification à la juste valeur du passif est comptabilisée dans le résultat net.

o) Impôts sur le résultat

i) Statut au Canada

La FPI est une fiducie de fonds commun de placement en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En vertu de la législation fiscale actuelle, une fiducie de fonds commun de placement qui n'est pas une entité intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) a le droit de déduire les distributions de son bénéfice imposable pour ne pas avoir à payer de l'impôt sur le résultat, pourvu que son bénéfice imposable soit entièrement distribué aux porteurs de parts. La FPI a l'intention de demeurer admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement qui n'est pas une EIPD et de verser des distributions d'un montant supérieur ou égal au montant nécessaire pour ne pas avoir à payer d'impôt sur le résultat.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

ii) *Statut de FPI américaine*

La FPI est classée comme une société américaine aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain en vertu des règlements du Trésor. De plus, en vertu de l'article 7874 du *Internal Revenue Code of 1986* des États-Unis, dans sa version modifiée (le « Code »), la FPI est traitée comme une société par actions américaine à tous égards en vertu du Code et, par conséquent, elle peut choisir d'être traitée comme une fiducie de placement immobilier aux termes du Code, bien qu'elle soit structurée comme une entité canadienne. De façon générale, une société qui choisit le statut de fiducie de placement immobilier distribue au moins 90 % de son revenu imposable de fiducie de placement immobilier à ses actionnaires au cours de toute année d'imposition donnée, respecte certaines autres exigences et n'est pas assujettie à l'impôt fédéral américain sur le revenu qu'elle distribue. Si elle ne répond pas à la définition de fiducie de placement immobilier au cours d'une année d'imposition donnée, son revenu imposable sera assujetti à l'impôt fédéral américain selon les taux d'imposition réguliers des sociétés. Même si elle respecte les critères lui permettant d'être imposée comme une fiducie de placement immobilier, son revenu et ses biens peuvent être assujettis à certains impôts étatiques ou locaux et son revenu non distribué peut être assujetti à l'impôt fédéral ou à des taxes d'accise. La FPI a passé en revue les exigences qu'elle devait respecter pour être une fiducie de placement immobilier et a déterminé qu'elle répondait à la définition de fiducie de placement immobilier aux termes du Code. Par conséquent, aucune provision au titre de l'impôt sur le revenu fédéral ou des taxes d'accise aux États-Unis n'a été constituée à l'égard du revenu de la FPI.

Certaines des activités de la FPI ou une partie de ces dernières sont menées par l'intermédiaire des filiales imposables de fiducie de placement immobilier (« filiale imposable de FPI »). Une filiale imposable de FPI est une société qui n'a pas choisi le statut de FPI et a fait un choix commun avec une fiducie de placement immobilier pour être traitée comme une filiale imposable de FPI. Par conséquent, elle est assujettie à l'impôt fédéral et étatique sur le revenu des sociétés aux États-Unis. La FPI n'était pas tenue de comptabiliser une provision dans les états financiers consolidés relativement à ses filiales imposables de FPI puisqu'aucun bénéfice imposable n'a été généré par ses filiales imposables de FPI.

p) *Charges générales et administratives*

Les charges générales et administratives comprennent les salaires et les avantages sociaux de certains membres du personnel de la FPI, les honoraires de professionnels, les honoraires des fiduciaires, les frais d'assurance et d'autres frais d'administration.

q) *Jugements, estimations et hypothèses comptables critiques*

L'établissement des états financiers consolidés requiert que la direction formule des jugements, des estimations et des hypothèses lorsqu'elle applique ses méthodes comptables. La direction fonde ses jugements et ses estimations sur l'expérience passée et sur d'autres facteurs qu'elle juge raisonnables dans les circonstances. Toutefois, l'incertitude entourant ces hypothèses et ces estimations est susceptible de donner lieu à des résultats qui pourraient nécessiter qu'un ajustement significatif soit apporté à la valeur comptable de l'actif ou du passif concerné au cours de périodes futures.

Jugements comptables critiques

Les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables de la FPI qui ont l'incidence la plus importante sur les états financiers consolidés sont décrits ci-après.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Acquisitions d'immeubles de placement

La FPI doit évaluer si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises aux termes de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (l'« IFRS 3 »). Cette évaluation requiert que la direction exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les entrées et les processus acquis, est susceptible d'être exploité et géré comme une entreprise et si la FPI obtient le contrôle de l'entreprise.

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La direction formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les valeurs comptables des actifs et des passifs, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels et sur le montant présenté au titre du bénéfice ou de la perte pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers consolidés se rapportent à ce qui suit :

Évaluation des immeubles de placement

Les taux de capitalisation et les flux de trésorerie stabilisés futurs sont les estimations qui ont servi à établir la juste valeur des immeubles de placement. Le taux de capitalisation appliqué est représentatif des caractéristiques, de l'emplacement et du marché de chaque immeuble de placement. Les flux de trésorerie futurs stabilisés de tous les immeubles de placement sont fondés sur les produits locatifs attendus des contrats de location en cours et sur les hypothèses concernant les taux d'occupation et les loyers du marché attendus des contrats de location futurs aux conditions actuelles, après déduction des sorties de trésorerie futures liées à ces contrats de location en cours et futurs. En outre, une provision au titre des frais de gestion et des dépenses d'investissement normalisés a été prise en compte au moment de déterminer les flux de trésorerie futurs liés aux immeubles. La direction détermine la juste valeur en interne, au moyen d'une information financière interne, des données de marché externes et des taux de capitalisation fournis par des spécialistes indépendants du secteur. Si une modification des hypothèses sous-jacentes était nécessaire, les résultats réels pourraient être différents des estimations. Les estimations et les hypothèses critiques sous-jacentes à l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 8.

r) Modifications aux IFRS adoptées en 2019

IFRS 16, Contrats de location (« IFRS 16 »)

La FPI a adopté l'IFRS 16, qui a remplacé l'IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), au moyen de l'approche rétrospective modifiée, à compter de la date d'entrée en vigueur obligatoire, soit le 1^{er} janvier 2019. La nouvelle norme exige que le preneur comptabilise dans l'état de la situation financière : un passif pour les paiements de loyer futurs (les « obligations locatives ») et un actif au titre du droit d'utilisation de l'actif sous-jacent loué pendant la durée du contrat de location (les « actifs au titre de droits d'utilisation »).

La FPI a adopté l'IFRS 16 en date du 1^{er} janvier 2019 en appliquant la méthode rétrospective modifiée. Le 1^{er} janvier 2019, la FPI a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative de 294 \$ liés à un contrat de location de bureaux. L'adoption de l'IFRS 16 n'a eu aucune incidence sur les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Les informations comparatives n'ont pas été retraitées et continuent d'être présentées conformément aux normes et aux méthodes comptables en vigueur avant le 1^{er} janvier 2019. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la note 17.

En ce qui concerne les contrats de location antérieurement classés en tant que contrats de location simple, les obligations locatives ont été évaluées à la valeur actualisée des paiements au titre de la location restants, déterminée à l'aide du taux d'emprunt marginal de la FPI au 1^{er} janvier 2019, lequel s'est établi à un taux moyen pondéré de 4,3 %.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

À la date d'application initiale, la FPI n'a pas réévalué si un contrat contenait un contrat de location, elle a plutôt appliqué l'IFRS 16 seulement aux contrats précédemment déterminés comme étant des contrats de location. La FPI a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location à court terme d'une durée de douze mois ou moins et pour les contrats de location portant sur des éléments de faible valeur (valeur inférieure à 5 000 \$). Les paiements versés aux termes de ces contrats de location sont comptabilisés comme une charge sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

La FPI s'est appuyée sur son évaluation afin de déterminer si les contrats de location étaient déficitaires au 1^{er} janvier 2019 et elle n'a pas effectué de test de dépréciation sur les actifs au titre de droits d'utilisation à la date d'application initiale. De plus, elle a exclu les coûts directs initiaux pour évaluer les actifs au titre de droits d'utilisation au 1^{er} janvier 2019. La FPI n'a pas séparé les composantes non locatives des composantes locatives dans le cas des contrats de location de bureaux et certains contrats de location de matériel.

Interprétation IFRIC 23, Incertitude relative aux traitements fiscaux (« IFRS 23 »)

La FPI a adopté l'IFRIC 23 à compter de la date d'entrée en vigueur obligatoire fixée le 1^{er} janvier 2019 et l'adoption n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers.

L'IFRIC 23 exige i) qu'une entité détermine si elle doit considérer les traitements fiscaux incertains isolément ou plutôt regrouper certains d'entre eux, en fonction de ce qui fournit la meilleure prévision du dénouement; ii) qu'une entité détermine s'il est probable qu'un traitement fiscal incertain sera accepté par l'administration fiscale; et iii) que, s'il n'est pas probable que le traitement fiscal incertain soit accepté, une entité évalue l'incertitude fiscale selon la méthode du montant le plus probable ou la méthode de l'espérance mathématique (valeur attendue), selon celle qui fournit la meilleure prévision du dénouement de l'incertitude.

Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015-2017

La FPI a adopté les modifications suivantes à trois normes à compter de la date d'entrée en vigueur obligatoire fixée le 1^{er} janvier 2019 et leur adoption n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers :

- IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, et IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 ») – pour clarifier la manière dont une société comptabilise une augmentation de ses intérêts dans une entreprise commune qui répond à la définition d'« entreprise »;
- IAS 12, *Impôts sur le résultat* – pour clarifier que toutes les conséquences fiscales des dividendes sont comptabilisées de la même manière que les transactions qui ont généré les bénéfices distribuables – c'est-à-dire dans le résultat net, dans les autres éléments du résultat global ou dans les capitaux propres;
- IAS 23, *Coûts d'emprunt* – pour clarifier que les emprunts spécifiques – c'est-à-dire les fonds empruntés spécifiquement pour financer la construction d'un actif qualifié – devraient être transférés dans le poste général des emprunts une fois que la construction de l'actif qualifié est achevée. Les modifications clarifient également qu'une entité comprend les fonds empruntés spécifiquement pour obtenir un actif autre qu'un actif qualifié dans le cadre des emprunts généraux.

s) Normes IFRS et modifications publiées mais non encore en vigueur

Le 22 octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, (l'« IFRS 3 ») qui visent à préciser si une transaction doit être comptabilisée comme une acquisition d'actif ou comme une acquisition d'entreprise. Les modifications s'appliquent aux entreprises acquises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. L'application anticipée est permise. Les modifications comprennent un choix permettant d'utiliser un test de concentration. Il s'agit d'un test qui simplifie l'appréciation à porter et qui donne lieu à l'acquisition d'un actif si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts se concentre dans un actif identifiable unique ou dans un groupe unique d'actifs identifiables similaires. Si un préparateur choisit de ne pas

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

appliquer le test de concentration, ou si le test échoue, l'appréciation à porter cible l'existence d'un processus substantiel. La FPI envisage d'adopter ces modifications dans ses états financiers consolidés de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020, lorsque la norme entrera en vigueur. La FPI a examiné l'incidence éventuelle de cette norme et a conclu qu'elle n'aura pas d'incidence importante.

4) Regroupement d'entreprises, acquisitions d'actifs et cessions

a) Regroupement d'entreprises

Le 18 mai 2018, la FPI a acquis indirectement les immeubles initiaux de BSR. Par suite des transactions, la FPI a acquis la totalité des parts de catégorie A, des parts de catégorie C et des parts ordinaires émises et en circulation de BSR Trust, LLC en contrepartie de l'émission de parts d'une valeur de 500 \$ et de parts de catégorie B d'une valeur de 231 582 \$. L'incidence de l'acquisition des immeubles initiaux de BSR, laquelle est comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition, s'établit comme suit :

	Juste valeur des actifs nets acquis
<i>Actifs</i>	
Immeubles de placement	818 483 \$
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs	2 300
Charges payées d'avance et autres actifs – y compris des coûts d'émission de titres de capitaux propres payés d'avance de 3 807 \$	6 330
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	4 679
Liquidités soumises à des restrictions	10 479
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 400
	844 671
<i>Passifs</i>	
Prêts et emprunts – y compris un escompte de rajustement à la valeur de marché de 7 960 \$	(487 832)
Swaps de taux d'intérêt	(699)
Créditeurs et autres passifs	(16 908)
Montants à payer à des parties liées	(30 000)
Participations de locataires communs	(2 200)
	(537 639)
Actifs nets acquis	307 032
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie payée	(74 950)
	232 082 \$
<i>La contrepartie versée par la FPI se présente comme suit :</i>	
Parts	500 \$
Parts de catégorie B	231 582
	232 082 \$

b) Acquisitions d'actifs

Le 1^{er} juin 2018, la FPI a acquis Brandon Place, une collectivité d'immeubles résidentiels de style jardin de 200 appartements située à Oklahoma City, en Oklahoma, pour un prix d'achat contractuel avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 22 750 \$. La transaction a été financée au moyen de la reprise de l'emprunt hypothécaire existant d'une juste valeur de 19 846 \$, ce qui comprend un escompte sur l'emprunt hypothécaire repris de 128 \$ et un dérivé incorporé au titre d'une option de remboursement anticipé d'une valeur de 943 \$, de la prise en charge d'un fonds de roulement de 436 \$ et de fonds en caisse.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le 25 octobre 2018, la FPI a acquis Towne Park, une collectivité d'immeubles résidentiels de style jardin de 237 appartements située à Springdale, en Arkansas, pour un prix d'achat contractuel avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 28 900 \$. La transaction a été initialement financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI, définie à la note 10, et de la prise en charge d'un fonds de roulement déficitaire de 299 \$. Le 29 novembre 2018, la FPI a souscrit, à l'égard de Towne Park, un emprunt hypothécaire à échéance fixe de 10 ans d'un montant de 18 785 \$, pour lequel seuls les intérêts sont exigibles, à un taux d'intérêt d'environ 4,48 %.

Le 20 décembre 2018, la FPI a acquis Riverhill Apartments, un complexe d'immeubles multifamiliaux de 334 appartements à Grand Prairie, au Texas, pour un prix d'achat contractuel avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 45 200 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un fonds de roulement déficitaire de 42 \$.

Le 27 mars 2019, la FPI a acquis Wimberly Apartments, un complexe d'immeubles multifamiliaux de 372 appartements à Grand Prairie, au Texas, pour un prix d'achat contractuel avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 53 050 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire d'une juste valeur de 32 353 \$, y compris un escompte sur l'emprunt hypothécaire repris de 240 \$ et la prise en charge d'un fonds de roulement de 106 \$.

Le 27 août 2019, la FPI a acquis Cielo et Madrone, deux collectivités adjacentes d'appartements-jardins situées à Austin, au Texas, regroupant 554 appartements. Ces immeubles ont été acquis pour un prix d'achat contractuel avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 104 450 \$. La transaction a été financée au moyen du produit net du placement de septembre 2019 et du placement privé simultané ainsi que de fonds en caisse, de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un fonds de roulement déficitaire de 1 431 \$.

Le 29 octobre 2019, la FPI a acquis Satori, une collectivité d'appartements-jardins située à Richmond, au Texas, pour un prix d'achat contractuel avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 56 308 \$. Cette transaction a été financée au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de 36 600 \$, de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un fonds de roulement déficitaire de 326 \$. BSR et le vendeur ont conclu un contrat d'entiercement relatif à une garantie de loyer, ce qui permet à la FPI de percevoir jusqu'à 1 063 \$ jusqu'en juin 2020 au titre des produits locatifs supplémentaires puisque l'immeuble est loué. Cette convention a été évaluée à 1 063 \$, la garantie au titre du loyer en cours étant détenue comme un actif courant dans les montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montant net.

Le 30 octobre 2019, la FPI a acquis Auberry, une collectivité de 216 appartements-jardins située à Allen, au Texas, pour un prix d'achat contractuel total avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture de 36 500 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire d'une juste valeur de 20 436 \$, y compris une prime sur l'emprunt hypothécaire repris de 136 \$ et la prise en charge d'un fonds de roulement de 240 \$.

c) *Cessions*

Tous les prix d'achat contractuels sur les cessions qui suivent sont présentés avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de vente.

En avril 2019, la FPI a vendu Briarwood et Spring Valley situés à Little Rock, en Arkansas, et Fox Trail et South Pointe situés à Shreveport, en Louisiane, lesquels regroupent 773 appartements, pour un prix d'achat contractuel cumulé de 32 080 \$. Dans le cadre de ces ventes, un montant de 19 446 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et un montant de 11 139 \$ a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

En juin 2019, la FPI a vendu Waterford et Bowman Heights situés à Little Rock, en Arkansas, lesquels regroupent 336 appartements, pour un prix d'achat contractuel cumulé de 22 150 \$. Dans le cadre de ces ventes, un montant de 6 450 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et un montant de 14 923 \$ a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En août 2019, la FPI a vendu Dove Creek et Longridge situés à Baton Rouge, en Louisiane, lesquels regroupent 310 appartements, pour un prix d'achat contractuel cumulé de 30 900 \$. Dans le cadre de ces ventes, un montant de 16 315 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles.

En septembre 2019, la FPI a vendu Summer Point, situé à Shreveport, en Louisiane, qui comprend 200 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 13 900 \$. Dans le cadre de cette vente, un montant de 9 035 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et un montant de 3 630 \$ a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En novembre 2019, la FPI a vendu 93 Twenty, Charleston Crossing, Inverness et Ridge Park situés à Tulsa, en Oklahoma, Countryside Village situé à Moore, en Oklahoma, et Ridgewood situé à Hot Springs, en Arkansas, lesquels regroupent 915 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 74 415 \$. Dans le cadre de cette vente, un montant de 39 396 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et le montant résiduel a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

La perte sur la cession d'immeubles de placement de 5 825 \$ représente la différence entre le produit net de la vente (le prix de vente diminué des frais de clôture liés à la transaction) et la valeur de l'immeuble de placement à la date de la cession. Cette perte comprend les frais de vente, y compris les honoraires juridiques, les honoraires de conseil, les commissions de courtage et les pénalités pour remboursement anticipé. La perte sur la cession d'immeubles de placement est comptabilisée dans l'état du résultat net et du résultat global de l'exercice au cours duquel la vente a eu lieu.

5) Liquidités soumises à des restrictions

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dépôts de garantie des locataires	833 \$	901 \$
Réserve de remplacement	3 492	4 434
Dépôts entiers détenus par les prêteurs	8 675	7 259
Liquidités soumises à des restrictions	13 000 \$	12 594 \$

6) Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Montants à recevoir des résidents, montants nets	311 \$	233 \$
Remboursements de services publics et autres débiteurs	2 629	2 104
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	2 940 \$	2 337 \$

7) Charges payées d'avance et autres actifs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Primes d'assurance payées d'avance	864 \$	791 \$
Autres actifs	1 155	1 149
Charges payées d'avance et autres actifs	2 019 \$	1 940 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

8) Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Immeubles de placement en cours d'utilisation, à l'ouverture de la période	934 801 \$	— \$
Acquisitions d'immeubles	249 311	915 037
Cessions d'immeubles	(172 057)	—
Entrées d'immeubles de placement	13 126	10 718
Transferts de terrains non aménagés vers les immeubles de placement en voie d'aménagement	—	(476)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16 736	9 522
Immeubles de placement en cours d'utilisation, à la clôture de la période	1 041 917	934 801
Immeubles de placement en voie d'aménagement, à l'ouverture de la période	2 750	—
Transferts de terrains non aménagés vers les immeubles de placement en voie d'aménagement	—	476
Entrées d'immeubles de placement en voie d'aménagement	12 716	2 274
Immeubles de placement en voie d'aménagement, à la clôture de la période	15 466	2 750
Immeubles de placement, à la clôture de la période	1 057 383 \$	937 551 \$

La FPI a eu recours à un processus d'évaluation interne afin d'évaluer les immeubles de placement au 31 décembre 2019. La FPI a recours à des évaluateurs externes qui évaluent une partie du portefeuille chaque année, de sorte que la totalité du portefeuille est évaluée au moins tous les trois ans.

La juste valeur estimative de chaque immeuble de placement a été déterminée au moyen de la méthode de la capitalisation directe par le résultat. Les flux de trésorerie stabilisés estimés futurs sont divisés par un taux de capitalisation global. Les taux de capitalisation ont été établis en partie à partir d'une combinaison d'informations de tiers et de l'observation des tendances sectorielles (données d'entrée de niveau 3). Les hypothèses utilisées pour obtenir les taux de capitalisation comprennent l'âge de l'immeuble, les aménagements, les rénovations ainsi que la région et l'emplacement géographiques.

Une augmentation (diminution) importante des loyers estimés ou des taux d'occupation annuels pris isolément, donnerait lieu à une hausse (baisse) importante de la juste valeur. Une augmentation (diminution) importante des taux de capitalisation estimés pris isolément entraînerait une baisse (hausse) importante de la juste valeur. En général, une modification des loyers estimés est accompagnée par une variation directionnelle similaire de l'hypothèse portant sur la croissance annuelle des loyers et une variation opposée des taux d'inoccupation futurs estimés.

Le tableau suivant présente le taux de capitalisation maximal, minimal et moyen pondéré global applicable à la FPI :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Taux de capitalisation		
Maximal	10,0 %	10,0 %
Minimal	4,5 %	5,0 %
Moyen pondéré	5,7 %	6,1 %

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

La juste valeur des immeubles de placement est davantage sensible aux variations des taux de capitalisation. Au 31 décembre 2019, une augmentation de 25 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré entraînerait une diminution de la valeur des immeubles de placement de 44 024 \$, tandis qu'une diminution de 25 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré entraînerait une augmentation de la valeur des immeubles de placement de 48 088 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 220 \$ liés à des projets de développement en voie de construction selon un taux d'intérêt moyen de 4,3 %. Au cours de la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018, la FPI a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 11 \$ liés à des projets de développement en voie de construction selon un taux d'intérêt moyen de 3,9 %.

9) Créiteurs et autres passifs

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dettes fournisseurs	1 280 \$	429 \$
Dépenses en immobilisations à payer	1 881	763
Passifs d'impôts fonciers à payer	11 159	7 432
Charges à payer et autres passifs	6 846	5 536
Distributions à verser	1 873	1 656
Intérêts à payer sur les prêts et emprunts	1 289	1 233
Dépôts de garantie des locataires	833	901
Loyers perçus d'avance	1 658	1 729
Créiteurs et autres passifs	26 819 \$	19 679 \$

10) Prêts et emprunts

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Billets hypothécaires à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures à taux fixe à payer	358 779 \$	348 519 \$
Billets hypothécaires à taux variable à payer	49 740	24 970
Escompte net non amorti sur les billets hypothécaires à payer	(5 370)	(6 683)
Coûts de financement différés non amortis, montant net	(2 263)	(627)
Facilité de crédit	141 425	104 822
Total des prêts et emprunts	542 311	471 001
Moins : partie courante des prêts et emprunts	(13 689)	(37 956)
Prêts et emprunts non courants	528 622 \$	433 045 \$

Billets hypothécaires

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la FPI sur les billets hypothécaires au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018 s'établissait à environ 3,9 %, exclusion faite de l'incidence sur les coûts de financement de l'amortissement des escomptes sur les billets hypothécaires et des coûts de financement différés. En tenant compte de ces éléments, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les billets hypothécaires au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018 s'établissait à environ 4,2 % et 4,1 % respectivement. Les billets hypothécaires au 31 décembre 2019 viennent à échéance à diverses dates allant de 2020 à 2056.

Ligne de crédit

Le 24 janvier 2019, la FPI a obtenu une ligne de crédit renouvelable (la « ligne de crédit ») de 35 000 \$, échéant le 24 janvier 2022, portant intérêt au taux fixe de 6,5 %. Le 21 juin 2019, la ligne de crédit a été modifiée et porte maintenant intérêt au taux fixe de 5,1 %. Au 31 décembre 2019, il n'y avait aucun solde impayé sur la ligne de crédit.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Facilité de crédit

La FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») d'au plus 175 000 \$. La facilité de crédit est actuellement garantie par 10 immeubles de placement de la FPI, est exigible le 30 janvier 2022 et elle comporte une option de prolongation d'une année supplémentaire au gré de la FPI, sous réserve du respect de certaines conditions. La facilité de crédit porte intérêt au TIOL ajusté, comme le stipule la facilité de crédit, majoré d'un taux de 1,65 % à 2,15 % selon l'atteinte de certains ratios de levier financier comme le stipule la facilité de crédit. Par ailleurs, la FPI a la capacité d'effectuer des emprunts au moyen de prêts à taux de base pour lesquels le taux varie de 0,65 % à 1,15 %, plus le plus élevé entre le taux préférentiel de la banque, le taux des fonds fédéraux majoré de 0,5 %, ou le TIOL à un mois, majoré de 1,0 %. Au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, la facilité de crédit avait un solde impayé respectivement de 141 425 \$ à un taux d'intérêt variable de 3,4 % et de 104 822 \$ à un taux d'intérêt variable de 4,2 %. Comme il est décrit plus en détail ci-après, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOL à un mois en dollars américains / payeurs à taux fixe sur une valeur notionnelle de 100 000 \$ pour gérer l'exposition au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a refinancé six emprunts hypothécaires liés à des immeubles, dont les encours totalisaient 34 538 \$, au moyen de la facilité de crédit. En raison de ces refinancements, la FPI a engagé des coûts de financement totalisant 311 \$ ainsi qu'une perte cumulée sur l'extinction de la dette de 80 \$.

Total des prêts et emprunts

Le tableau qui suit présente les échéances prévues des paiements de principal et d'intérêts sur tous les prêts et emprunts en cours au 31 décembre 2019. Le taux d'intérêt contractuel pour les prêts et emprunts à taux variable est calculé à l'aide des taux d'intérêt contractuels respectifs en vigueur au 31 décembre 2019.

	Principal	Paieement du ballon	Intérêts contractuels	Total des paiements
2020	3 479 \$	11 360 \$	20 955 \$	35 794 \$
2021	3 739	21 816	20 114	45 669
2022	4 395	141 425	14 958	160 778
2023	4 258	30 499	13 620	48 377
2024	3 982	34 113	12 766	50 861
Par la suite	91 340	199 538	77 864	368 742
	111 193 \$	438 751 \$	160 277 \$	710 221 \$

Les conventions d'emprunt de la FPI comportent les déclarations, les garanties et les cas de défaut habituels, qui exigent que la FPI respecte des engagements de faire ou de ne pas faire. Au 31 décembre 2019, la FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de ses conventions d'emprunt.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations sans effet sur la trésorerie dans tous les prêts et emprunts :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Prêts et emprunts, à l'ouverture de la période	471 001 \$	— \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Produit de l'émission de prêts et d'emprunts	279 085	116 112
Paiements sur le principal des prêts et des emprunts	(260 347)	(152 623)
Paiement des coûts de financement des emprunts hypothécaires	(2 019)	(641)
	16 719	(37 152)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Emprunts pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles le 18 mai 2018 – immeubles initiaux de BSR	—	487 832
Emprunt pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles le 1 ^{er} juin 2018 – Brandon Place	—	19 846
Emprunt pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles le 27 mars 2019 – Wimberly	32 353	—
Emprunt pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles le 30 octobre 2019 – Auberry	20 436	—
Escompte net non amorti libéré sur les cessions	598	—
Amortissement des coûts de financement différés	383	13
Amortissement de l'escompte net sur les billets hypothécaires à payer	821	462
	54 591	508 153
Prêts et emprunts, à la clôture de la période	542 311 \$	471 001 \$

11) Participations de locataires communs

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Participations de locataires communs, à l'ouverture de la période	3 749 \$	— \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Apports des participations de locataires communs	—	1 560
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Participations de locataires communs prises en charge le 18 mai 2018 – immeubles initiaux de BSR	—	2 200
Variation des participations de locataires communs	43	(11)
Participations de locataires communs, à la clôture de la période	3 792 \$	3 749 \$

12) Parts de catégorie B

Le 18 mai 2018, BSR Trust, LLC a émis des parts de catégorie B d'une juste valeur de 231 582 \$. Les parts de catégorie B sont financièrement équivalentes aux parts et confèrent le droit de recevoir des distributions égales à celles fournies aux porteurs de parts. Ces parts de catégorie B ont été classées en tant que passif conformément aux IFRS.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée dans le bénéfice ou la perte. Les ajustements de la juste valeur des parts de catégorie B sont calculés en fonction du cours de clôture des parts de la FPI à la clôture de la période de présentation de l'information financière. Une augmentation du cours de clôture des parts de la FPI au cours de la période donne lieu à une perte liée à la juste valeur, alors qu'une diminution du cours de clôture des parts de la FPI au cours de la période donne lieu à un profit lié à la juste valeur.

Conformément à l'IFRS 13, si un actif ou un passif évalué à la juste valeur a un cours acheteur et un cours vendeur, le prix compris dans l'écart acheteur-vendeur qui reflète le mieux la juste valeur dans les circonstances doit être utilisé pour évaluer celle-ci. La FPI a comptabilisé les parts de catégorie B à leur juste valeur, qui a été évaluée comme étant égale au cours de clôture des parts à chaque date d'évaluation (niveau 2).

Le tableau suivant présente les parts en circulation et la variation de la juste valeur des parts de catégorie B :

	Parts	Valeur
Parts de catégorie B, au 9 janvier 2018	—	— \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de catégorie B émises le 18 mai 2018	23 158 226	231 582
Ajustements de la juste valeur	—	(46 316)
Parts de catégorie B, au 31 décembre 2018	23 158 226	185 266 \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	(19 832)	(213)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de parts	(537 352)	(5 881)
Ajustements de la juste valeur	—	84 130
Parts de catégorie B, au 31 décembre 2019	22 601 042	263 302 \$

13) Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Les parts sont en général des parts ordinaires de la FPI, chacune représentant la quote-part indivise d'un porteur de parts dans la FPI ainsi que ses droits de vote.

Le 26 mars 2019, la TSX a accepté l'avis d'intention de la FPI de procéder à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités à l'égard d'une partie des parts de la FPI. Aux termes de l'avis, la FPI peut racheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence de 1 312 686 parts, ou environ 10 % du flottant, au cours de la période de 12 mois commençant le 28 mars 2019. La FPI n'a racheté aucune part à des fins d'annulation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le 17 septembre 2019, la FPI a conclu le placement de septembre 2019 visant 3 797 300 parts pour un produit brut total de 40 251 \$ ou de 37 948 \$ déduction faite des frais d'émission et des autres coûts de transaction. Parallèlement à la clôture du placement de septembre 2019, la FPI a réalisé un placement privé non effectué par des courtiers de 1 416 000 parts pour un produit de 15 010 \$.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

	Parts	Valeur
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 9 janvier 2018	—	— \$
Parts émises à la clôture du placement le 18 mai 2018	13 500 000	135 000
Parts émises en contrepartie d'une acquisition le 18 mai 2018	50 000	500
Parts émises en règlement d'un emprunt à payer le 18 mai 2018	3 000 000	30 000
	16 550 000	165 500
Moins : frais d'émission	—	(15 822)
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 31 décembre 2018	16 550 000	149 678 \$
Parts émises à la réalisation du placement de septembre 2019, déduction faite des frais d'émission	3 797 300	37 948
Parts émises à la réalisation du placement privé simultané	1 416 000	15 010
Émission de parts en échange d'une rémunération fondée sur des parts	11 345	116
Émission de parts en échange de parts de catégorie B	537 352	5 881
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 31 décembre 2019	22 311 997 \$	208 633 \$

14) Produits

Les loyers de base sont affectés aux composantes du contrat de location en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen d'une méthode de l'évaluation du marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes « services » est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus marge.

Les produits tirés des composantes « location » sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement des impôts fonciers et d'assurance ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, aux baux renouvelés mensuellement et aux paiements à la résiliation anticipée. La comptabilisation des produits commence lorsque le résident a le droit d'utiliser l'immeuble et les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont différés en tant que loyers payés d'avance.

Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location de la FPI sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Ces services sont principalement composés du recouvrement de dépenses liées aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux coûts liés aux commodités et sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

Les produits tirés des composantes « location » et les produits liés aux composantes « services » sont comptabilisés comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Produits locatifs	92 943 \$	52 863 \$
Produits tirés de la prestation de services	18 721	11 210
Total des produits	111 664 \$	64 073 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

15) Charges d'exploitation liées aux immeubles

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Salaires et avantages sociaux du personnel	16 941 \$	10 192 \$
Coûts des services publics	9 190	5 496
Charges de réparation et d'entretien	5 750	3 475
Autres coûts liés aux immeubles	8 526	5 187
Charges d'exploitation liées aux immeubles	40 407 \$	24 350 \$

16) Charges financières

Les charges financières engagées et imputées au résultat net (ou recouvrées par l'entremise de celui-ci) sont comptabilisées comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Charges financières liées aux activités d'exploitation		
Charges d'intérêts au taux établi	21 016 \$	10 450 \$
Charge d'intérêts sur l'obligation locative	10	—
Amortissement des coûts de financement différés	383	13
Amortissement de l'escompte net sur les prêts et emprunts	821	462
Perte sur l'extinction de la dette	80	—
Charges d'intérêts sur les swaps de taux d'intérêt	45	104
Distributions au titre des participations de locataires communs	116	29
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 471 \$	11 058 \$
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers		
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	84 130	(46 316)
Ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	550	36
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	(3 238)	(1 342)
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	81 442 \$	(47 622) \$
Charges financières		
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 471	11 058
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	81 442	(47 622)
Distributions sur les parts de catégorie B	11 482	7 163
Variation des participations de locataires communs	43	(11)
Charges financières	115 438 \$	(29 412) \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

17) Contrats de location

La FPI loue des appartements à des résidents dans des immeubles multifamiliaux aux termes de contrats de location simple non résiliables. Les contrats de location ont généralement une durée de un an ou moins. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, aucun résident n'a représenté plus de 10 % des revenus locatifs totaux de la FPI.

Au 31 décembre 2019, les paiements contractuels futurs minimaux totaux au titre de la location qui devraient être reçus aux termes de contrats de location non résiliables s'établissaient comme suit :

	31 décembre 2019
1 an	48 518 \$
2 ans	885
	49 403 \$

Les bureaux du siège social de la FPI, situés à Little Rock, en Arkansas, sont loués aux termes d'un contrat de location qui expire en mars 2021 (voir la note 22). Les paiements mensuels requis aux termes de ce contrat de location s'élèvent à 11 \$. Le contrat de location du siège social est comptabilisé en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation avec une obligation locative correspondante constatée selon l'IFRS 16. La FPI a comptabilisé des charges d'intérêts de 10 \$ au titre de l'obligation locative pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les tableaux qui suivent présentent la variation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative correspondante pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

	Exercice clos le 31 décembre 2019
Actif au titre du droit d'utilisation, au 1^{er} janvier 2019	294 \$
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	(131)
Actif au titre du droit d'utilisation, au 31 décembre 2019	163 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2019
Obligation locative, au 1^{er} janvier 2019	294 \$
Paielements de principal sur l'obligation locative	(126)
Obligation locative, au 31 décembre 2019	168 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la FPI a comptabilisé une charge locative de 90 \$ pour le matériel de bureau de faible valeur additionnel loué.

18) Engagements et éventualités

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est partie à diverses poursuites judiciaires et réclamations, qui sont généralement couvertes par l'assurance souscrite. Bien que le dénouement de ces litiges ne puisse être prévu avec certitude, la direction est d'avis que ceux-ci n'auront pas d'incidence défavorable significative sur les présents états financiers consolidés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

19) Instruments financiers

a) *Gestion des risques*

Les activités de la FPI l'exposent au risque de marché, au risque de crédit et au risque de liquidité. La gestion des risques est assurée par la direction de la FPI.

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et de l'autre risque de prix. Outre le risque de taux d'intérêt que posent les prêts hypothécaires à taux variables, les emprunts hypothécaires à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts hypothécaires au cours de l'année où ils arrivent à échéance. Afin de gérer l'exposition au risque de taux d'intérêt, la FPI s'efforce de gérer les échéances des emprunts hypothécaires à taux fixe et d'apparier la nature de l'emprunt hypothécaire aux caractéristiques des flux de trésorerie de l'actif sous-jacent. Ce risque est également atténué par la stratégie actuelle de la FPI voulant que la majeure partie de ses emprunts hypothécaires soient conclus aux termes d'arrangements à durée fixe. Ainsi, les variations des taux d'intérêt du marché n'ont pas d'incidence importante sur les flux de trésorerie de la FPI.

Au 31 décembre 2019, 88 % des emprunts hypothécaires de la FPI portaient intérêt à taux fixe ou faisant l'objet d'une couverture économique à taux fixe, exclusion faite de la facilité de crédit et de la ligne de crédit. En tenant compte de la facilité de crédit, au 31 décembre 2019, 83 % des emprunts hypothécaires de la FPI portaient intérêt à taux fixe ou faisaient l'objet d'une couverture économique à taux fixe.

La direction gère une partie des emprunts hypothécaires à taux variable du portefeuille en ayant recours à un swap de taux d'intérêt qui atténue l'exposition du portefeuille aux répercussions des variations des taux d'intérêt. Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas désignés comme instruments de couverture et, par conséquent, les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net à titre d'ajustement des charges financières dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au 31 décembre 2019, une variation de 100 points de base des taux d'intérêt, en supposant que toutes les autres variables demeurent constantes, aurait entraîné une variation de 912 \$ des charges financières de la FPI au cours des douze mois suivants.

La FPI n'est pas exposée au risque de change ni à l'autre risque de prix.

Les actifs de la FPI se composent principalement d'immeubles multifamiliaux. Le risque de crédit découle de la possibilité que des résidents des immeubles de placement n'honorent pas leurs obligations locatives ou contractuelles. La FPI atténue le risque de crédit en s'efforçant d'attirer des résidents dont la situation financière est saine et en diversifiant la composition des résidents. Il surveille également de près les habitudes de paiement des résidents et discute régulièrement de tout problème susceptible d'être occasionné par un résident avec les gestionnaires des immeubles. La trésorerie comporte un risque de crédit minimal, du fait que les fonds sont maintenus auprès d'institutions financières dignes de confiance. La valeur comptable des actifs financiers correspond à l'exposition maximale au risque de crédit.

Le risque de liquidité s'entend du risque que la FPI éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés à l'arrivée à échéance d'obligations financières. La FPI gère les échéances des emprunts hypothécaires à taux fixe et passe régulièrement en revue les dates de remboursement afin de s'assurer que des capitaux suffisants seront disponibles pour honorer les obligations. Au 31 décembre 2019, la FPI avait un fonds de roulement de 14 133 \$. Dans le cours normal des activités, une partie des emprunts de la FPI aux termes des billets hypothécaires, de la facilité de crédit et de la ligne de crédit ayant une échéance de moins de un an sera considérée comme faisant partie des passifs courants avant d'être remplacée par du financement à long terme.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau qui suit présente de l'information sur la valeur comptable et les échéances contractuelles non actualisées des passifs financiers comportant des modalités de remboursement fixes, y compris les paiements d'intérêts estimés :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	Plus de 4 ans
Prêts et emprunts	542 311 \$	549 944 \$	14 839 \$	25 555 \$	145 820 \$	34 757 \$	328 973 \$
Intérêts à payer	1 289	160 277	20 955	20 114	14 958	13 620	90 630
Swaps de taux d'intérêt	1 305	1 371	315	410	327	203	116
Obligation locative	168	173	138	35	—	—	—
Participations de locataires communs	3 792	3 792	125	125	125	125	3 292
Passif lié aux améliorations des immobilisations	1 881	1 881	1 881	—	—	—	—
Créditeurs et autres passifs	23 649	23 649	23 649	—	—	—	—
	574 395 \$	741 087 \$	61 902 \$	46 239 \$	161 230 \$	48 705 \$	423 011 \$

b) *Juste valeur des instruments financiers*

Les informations suivantes portent sur les justes valeurs estimées des instruments financiers de la FPI qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière de la FPI :

La trésorerie et équivalents de trésorerie, les liquidités soumises à des restrictions, les montants à recevoir des résidents et autres débiteurs ainsi que les créditeurs et autres passifs (à l'exclusion des swaps de taux d'intérêt) sont comptabilisés au coût amorti, lequel, en raison de l'échéance rapprochée de ces instruments, est proche de la juste valeur.

Les participations de locataires communs sont comptabilisées au coût amorti, qui se rapproche de la juste valeur.

L'obligation locative est comptabilisée au coût amorti, qui se rapproche de la juste valeur.

Les prêts et emprunts sont comptabilisés au coût amorti. Aux fins de la présentation des informations au point c) ci-dessous, la FPI estime la juste valeur des prêts et emprunts au moyen des flux de trésorerie actualisés en fonction des taux qui pourraient être obtenus pour des instruments d'emprunt similaires assortis de modalités et d'échéances semblables. La juste valeur des prêts et emprunts est classée au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs ci-dessus.

Aucun transfert d'actifs entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs n'a eu lieu au cours des périodes visées par les présents états financiers.

c) *Prêts et emprunts*

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Valeur comptable	542 311 \$	471 001 \$
Juste valeur	576 913 \$	468 835 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

d) *Swaps de taux d'intérêt*

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOI à un mois en dollars américains / payeurs à taux fixe relativement à certains emprunts. Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas désignés comme une couverture à des fins comptables. Ces swaps servent à gérer l'exposition aux taux d'intérêt au cours de la durée des swaps de taux d'intérêt. Le différentiel payé ou reçu à l'égard de tous les swaps est comptabilisé à titre de variation des taux d'intérêt et est comptabilisé dans les charges financières sur la durée des contrats respectifs. Les swaps de taux d'intérêt ne comportent aucune caractéristique conditionnelle liée au risque de crédit.

Le 10 juin 2019, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOI à un mois en dollars américains / payeurs de taux fixe sur une valeur notionnelle de 80 000 \$, au taux fixe de 1,84 % et venant à échéance le 10 juin 2024.

Le 9 septembre 2019, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOI à un mois en dollars américains / payeurs de taux fixe sur une valeur notionnelle de 20 000 \$, au taux fixe de 1,21 %. Le futur swap entre en vigueur le 2 janvier 2020 et vient à échéance le 30 août 2024.

Le tableau qui suit présente sommairement la juste valeur totale courante et non courante des swaps de taux d'intérêt dans une position de passif qui sont détenus au cours de la période visée par les présents états financiers :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
<i>Swaps de taux d'intérêt</i>		
Partie courante	(312) \$	(149) \$
Partie non courante	(993)	(606)
Swaps de taux d'intérêt, à la clôture de la période	(1 305) \$	(755) \$

Le tableau qui suit présente sommairement les ententes de swaps de taux d'intérêt de la FPI et leur valeur comptable respective au 31 décembre 2019 :

	Date d'échéance	Taux fixe	Montant notionnel initial	Montant notionnel	Valeur comptable et juste valeur
<i>Entente de swaps de taux d'intérêt, au 31 décembre 2019</i>					
Raymond James	1/9/2025	5,07 %	12 265 \$	5 285 \$	(905) \$
Banque de Montréal	30/8/2024	1,21 %	20 000	20 000	345
Banque de Montréal	10/6/2024	1,84 %	80 000	80 000	(745)
			112 265 \$	105 285 \$	(1 305) \$

Le tableau qui suit présente sommairement les ententes de swaps de taux d'intérêt de la FPI et leur valeur comptable respective au 31 décembre 2018 :

	Date d'échéance	Taux fixe	Montant notionnel initial	Montant notionnel	Valeur comptable et juste valeur
<i>Entente de swaps de taux d'intérêt, au 31 décembre 2018</i>					
Bank of America	1/6/2019	1,71 %	15 000 \$	12 833 \$	51 \$
Raymond James	1/9/2025	5,07 %	12 265	6 000	(806)
			27 265 \$	18 833 \$	(755) \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

La valeur de ces instruments a été déterminée au moyen d'analyses des flux de trésorerie actualisés fondées sur les modalités contractuelles des dérivés, y compris la période à courir jusqu'à l'échéance de chaque instrument, et au moyen de données d'entrée observables fondées sur le marché, y compris les courbes de taux d'intérêt et les volatilités implicites. Les justes valeurs établies sont fondées sur d'autres données d'entrée observables importantes (niveau 2). De plus, la FPI a tenu compte de son propre risque de non-exécution et de celui des contreparties respectives lors de la détermination de la juste valeur de ses instruments financiers dérivés, en estimant l'exposition actuelle et future potentielle découlant des instruments financiers dérivés à laquelle la FPI et les contreparties étaient exposées à la date d'évaluation. Cette exposition prévue totale a par la suite été actualisée au moyen de facteurs d'actualisation qui tiennent compte de la solvabilité de la FPI et des contreparties afin d'obtenir une charge au titre du risque de crédit. Cette charge a ensuite été portée en diminution de la valeur des instruments financiers dérivés déterminée au moyen des analyses des flux de trésorerie actualisés dont il est fait mention ci-dessus afin d'obtenir la juste valeur estimative totale des swaps de taux d'intérêt. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées comme une variation nette de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Le tableau qui suit présente sommairement la juste valeur d'ouverture et de clôture ainsi que le profit latent (la perte latente) pour les swaps de taux d'intérêt pour la période présentée :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Swaps de taux d'intérêt, à l'ouverture de la période	(755) \$	— \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Résiliation d'une entente de swaps de taux d'intérêt	—	(20)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Swaps de taux d'intérêt acquis le 18 mai 2018 – immeubles initiaux de BSR	—	(699)
Ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(550)	(36)
Swaps de taux d'intérêt, à la clôture de la période	(1 305) \$	(755) \$

e) *Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé*

Certains emprunts hypothécaires (note 10) comportent des options de remboursement anticipé qui représentent les dérivés incorporés et qui doivent être comptabilisées séparément du contrat hôte. Les options de remboursement anticipé sont évaluées à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées comme une variation nette de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé a été déterminée au moyen d'options sur swaps de taux d'intérêt fondé sur le TIOL (les « swaptions ») comme estimation équivalente. Les swaptions sont structurées de façon à être analogues aux conventions financières des prêts respectifs, notamment les périodes de paiement, la comptabilité d'engagement, l'amortissement du principal, les dates de remboursement anticipé et les primes de remboursement anticipé. Les swaptions sont structurées comme swap récepteur à taux fixe à un cours d'exercice établi sur le marché à la date de la convention du prêt, les primes d'exercice correspondant aux prêts sous-jacents majorés d'un coût de refinancement au moment de l'exercice. Le prix des swaptions en résultant représenterait une estimation équivalente de la valeur des droits de remboursement anticipé incorporés dans les prêts sous-jacents. Les justes valeurs établies sont fondées sur d'autres données d'entrée observables importantes (niveau 2).

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau qui suit résume la juste valeur d'ouverture et de clôture et le profit latent (la perte latente) pour les dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé pour chaque période présentée :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé, à l'ouverture de la période	6 964 \$	— \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé acquis le 18 mai 2018 – immeubles initiaux de BSR	—	4 679
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé acquis le 1 ^{er} juin 2018 – Brandon Place	—	943
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	3 238	1 342
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé, à la clôture de la période	10 202 \$	6 964 \$

20) Gestion du capital

La FPI a pour politique de maintenir une assise financière appropriée, de façon à soutenir les activités courantes, à conserver la confiance de ses investisseurs et de ses créanciers et à soutenir l'expansion future de ses activités. Le capital comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les prêts et emprunts, les parts de catégorie B et les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. La FPI surveille le capital au moyen d'outils qui visent à prévoir les besoins en trésorerie et à maintenir un fonds de roulement adéquat, tout en distribuant les montants appropriés aux porteurs de parts de façon régulière.

Dans le cadre de la gestion de sa structure du capital, la FPI surveille le rendement et rajuste son capital en fonction de ses stratégies de placement et de l'évolution de la conjoncture économique. Afin de préserver sa structure du capital ou d'y apporter des ajustements, la FPI peut émettre des titres de capitaux propres ou de nouveaux titres d'emprunt, émettre de nouveaux titres d'emprunt assortis de caractéristiques différentes pour remplacer la dette existante ou réduire le montant de la dette existante.

21) Régime d'avantages sociaux du personnel

La direction de la FPI a adopté un régime à cotisations définies en vertu de l'article 401(k) de l'Internal Revenue Service (IRS) Code auquel peuvent participer tous les salariés admissibles. Les salariés ont le droit d'y participer après 60 jours de service auprès de BSR. Un participant peut choisir de reporter des cotisations jusqu'à concurrence du pourcentage maximal de rémunération permis en vertu de l'article 401(k) du Code.

La direction de la FPI peut choisir de verser des cotisations équivalentes à sa discrétion. Les cotisations équivalentes de l'employeur au régime ont totalisé 127 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

22) Transactions entre parties liées

À l'exception des informations déjà indiquées, les états financiers consolidés reflètent les transactions entre parties liées suivantes :

- Certains des anciens porteurs de BSR sont membres de la famille Bailey ou des sociétés du même groupe ou sont membres de la famille Hughes ou des sociétés du même groupe (collectivement, les « porteurs de Bailey et de Hughes »), qui ont cofondé BSR. Des distributions d'un montant de 1 702 \$ sur les parts ont été déclarées à l'égard des porteurs de Bailey et de Hughes pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (1 044 \$ pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018).
- Des distributions d'un montant de 7 118 \$ sur les parts de catégorie B ont été déclarées à l'intention des principaux dirigeants, essentiellement les porteurs de Bailey et de Hughes, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (4 400 \$ au cours de la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018). Les principaux dirigeants de la FPI sont les personnes qui assument, directement ou indirectement, l'autorité et la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI.
- Les charges de rémunération comprennent un montant de 2 648 \$ versé aux principaux dirigeants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (1 833 \$ au cours de la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018), qui englobe la rémunération et les avantages à court terme et la rémunération fondée sur des parts. Le chef de la direction de la FPI n'a reçu aucune rémunération pour les services qu'il a rendus au cours de la période.
- La FPI loue les bureaux de son siège social, situé à Little Rock, en Arkansas, auprès d'une fiducie irrévocable contrôlée par la famille du chef de la direction de la FPI. Le contrat de location en cours expire en 2021 (voir la note 17).
- En 2018, la FPI a émis 3 000 000 de parts d'une valeur de 30 000 \$ à une société du même groupe appartenant au chef de la direction relativement au règlement d'un prêt consenti par une partie liée.

23) Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

La variation du fonds de roulement sans effet de trésorerie se présente comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	263 \$	(37) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(204)	703
Créditeurs et autres passifs	3 677	(498)
	3 736 \$	168 \$

24) Rémunération fondée sur des parts différées et rémunération fondée sur des parts

Rémunération des fiduciaires (rémunération fondée sur des parts différées)

La FPI a adopté le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres omnibus en date du 18 mai 2018. Ce régime a pour objectif de promouvoir une meilleure harmonisation des intérêts entre les fiduciaires non membres de la direction et les porteurs de parts. Aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, les fiduciaires pouvaient choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en espèces sous forme de parts différées. L'attribution de parts différées est une attribution libellée en parts fictives qui permet au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts. Le cas échéant, la FPI majorera de 100 % la valeur totale de la rémunération annuelle à titre d'administrateur siégeant au conseil que le fiduciaire choisit de

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

recevoir sous cette forme. Par conséquent, le nombre de parts différées à attribuer à un fiduciaire correspond à i) la valeur de la rémunération et de toute autre somme qu'il choisit de recevoir sous forme de parts différées, majorée de 100 % de la rémunération annuelle à titre d'administrateur siégeant au conseil qu'il choisit de recevoir sous forme de parts différées conformément à l'obligation de majoration de la FPI, ii) divisée par le cours moyen pondéré en fonction du volume à la TSX pendant les cinq jours de bourse précédant la date de l'attribution. Les choix effectués pour une année donnée sont irrévocables. Les parts différées rapportent des parts différées supplémentaires au lieu des distributions qui auraient autrement été payables en espèces. Les parts différées octroyées aux fiduciaires sont acquises dès leur octroi.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, une charge de rémunération fondée sur des parts différées de 605 \$ a été constatée dans les charges générales et administratives à l'état consolidé du résultat net et du résultat global (500 \$ pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018). Les parts différées sont évaluées à la juste valeur à chaque date de clôture et la variation de la juste valeur est comptabilisée comme un ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

	Parts	Valeur
Parts différées au 9 janvier 2018	—	— \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de fiducie différées émises	56 888	500
Ajustements de la juste valeur	—	(45)
Parts de fiducie différées émises au 31 décembre 2018	56 888	455 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de fiducie différées émises	58 131	605
Ajustements de la juste valeur	—	280
Parts de fiducie différées émises au 31 décembre 2019	115 019	1 340 \$

Rémunération fondée sur des parts

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres prévoit des attributions de parts restreintes, de parts de rendement et de parts différées ainsi que d'autres attributions libellées ou payables en parts, évaluées en tout ou en partie en référence aux parts ou autrement basées sur les parts ou relatives aux parts.

Les parts restreintes (« PR ») et les parts de rendement (« PDR ») sont attribuées aux membres de l'équipe de cadres supérieurs afin d'harmoniser plus étroitement leurs intérêts avec ceux des porteurs de parts. Les PR et les PDR sont libellées en parts fictives qui permettent au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts. Les PR seront acquises en trois versements égaux sur une période de trois ans après la date de leur attribution et seront réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en espèces payables à l'acquisition. Les PDR seront acquises sous réserve des critères et des cibles de rendement établis et énoncés dans les conventions relatives aux attributions et, dans la mesure où elles sont obtenues, seront acquises et ne pourront plus être confisquées au troisième anniversaire de l'attribution initiale. Les PR et les PDR rapportent des PR et des PDR supplémentaires au lieu des distributions qui auraient autrement été payables en espèces. Ces PR et ces PDR supplémentaires sont acquises sur la même base que les PR et les PDR initiales auxquelles elles se rapportent.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Les PR et les PDR sont considérées comme des passifs financiers en raison de l'obligation contractuelle de la Fiducie de remettre des parts au gré du participant, sous réserve de l'approbation du conseil. Les PR et les PDR sont évaluées à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées comme un ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Le 18 mai 2018, la FPI a attribué 51 000 PR et 38 250 PDR. La juste valeur de chaque part à la date d'attribution était de 10,00 \$. Le 31 mars 2019, la FPI a attribué 39 646 PR et 59 469 PDR. La juste valeur de chaque part à la date d'attribution était de 9,32 \$. La FPI a attribué 5 109 PR et 5 256 PDR supplémentaires pour des distributions qui auraient autrement été payables en espèces et dont la juste valeur à la date d'attribution correspond à la valeur marchande des parts à chaque date de distribution. Le 18 mai 2019, 17 909 PR ont été acquises conformément au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres omnibus du 18 mai 2018 au moyen de l'émission de 11 345 parts à un prix moyen pondéré de 10,22 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, une charge de rémunération fondée sur des parts de 620 \$ a été constatée dans les charges générales et administratives (179 \$ pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018). Une perte liée à la juste valeur de 170 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (profit lié à la juste valeur de 36 \$ pour la période allant du 9 janvier 2018 au 31 décembre 2018) a été comptabilisée à titre d'ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au 31 décembre 2019, 77 846 PR et 102 975 PDR n'avaient toujours pas été acquises et une valeur comptable de 751 \$ a été comptabilisée dans les créiteurs et autres passifs dans les états financiers consolidés.

25) Événements postérieurs à la date de clôture

En janvier 2020, la FPI a vendu Westwood Village situé à Shreveport, en Louisiane, qui comprend 248 appartements, pour un prix d'achat contractuel, avant les ajustements au fonds de roulement et les frais liés à la vente, de 16 000 \$. Dans le cadre de cette vente, l'acheteur a repris un emprunt hypothécaire en cours de 10 960 \$.

En janvier 2020 et en février 2020, la FPI a remboursé un montant de 32 443 \$ à l'égard du solde du principal sur la facilité de crédit.