



BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États financiers intermédiaires consolidés résumés (en dollars américains)
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020
(non audité)

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière (non audité)

En milliers de dollars américains

	Note	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Actifs			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	8	1 675 874 \$	1 081 383 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	17	65	163
Billet à recevoir	4	5 227	5 227
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	19 e)	3 233	7 024
		1 684 399	1 093 797
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 729	5 264
Liquidités soumises à des restrictions	5	8 432	10 492
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	6	5 144	2 082
Charges payées d'avance et autres actifs	7	2 878	2 057
		22 183	19 895
Total des actifs		1 706 582 \$	1 113 692 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs non courants			
Prêts et emprunts	10	628 173 \$	432 062 \$
Obligation locative	17	67	166
Parts de catégorie B	11	330 362	244 212
Déventures convertibles	12	47 388	41 756
Swaps de taux d'intérêt	19 d)	2 171	4 814
		1 008 161	723 010
Passifs courants			
Créditeurs et autres passifs	9	34 203	26 446
Swaps de taux d'intérêt	19 d)	1 694	1 723
Prêts et emprunts	10	66 415	43 850
		102 312	72 019
Total des passifs		1 110 473	795 029
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	13	596 109	318 663
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		1 706 582 \$	1 113 692 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global (non audité)

En milliers de dollars américains

		Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
	Note				
Produits					
Produits locatifs		27 830 \$	25 880 \$	75 268 \$	74 035 \$
Autres produits liés aux immeubles		3 875	3 969	10 253	10 624
	14	31 705	29 849	85 521	84 659
Charges (produits)					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	15	9 804	10 222	26 642	28 398
Impôts fonciers		(210)	—	16 814	14 708
Charges générales et administratives		2 116	1 847	6 126	5 716
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8	(162 302)	(24 397)	(308 466)	(16 504)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)		5 606	4 394	(2 064)	(2 399)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	8 668	7 899	21 261	20 726
Frais de cession d'immeubles de placement	4	—	—	1 689	1 085
Distributions sur les parts de catégorie B	16	2 628	2 707	8 043	8 182
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	17	33	33	98	98
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	16	57 084	(12 512)	100 965	(41 241)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	24	1 285	(125)	2 067	(251)
		(75 288)	(9 932)	(126 825)	18 518
Résultat net et résultat global		106 993 \$	39 781 \$	212 346 \$	66 141 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (non audité)

En milliers de dollars américains

	Parts	Distributions	Résultat net cumulé	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Solde au 1^{er} janvier 2020	208 633 \$	(14 374) \$	90 745 \$	285 004 \$
Résultat net et résultat global	—	—	66 141	66 141
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	17 720	—	—	17 720
Parts rachetées aux fins d'annulation dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 13)	(770)	—	—	(770)
Distributions	—	(8 668)	—	(8 668)
Solde au 30 septembre 2020	225 583 \$	(23 042) \$	156 886 \$	359 427 \$
 Solde au 1^{er} janvier 2021	 226 366 \$	 (26 025) \$	 118 322 \$	 318 663 \$
Résultat net et résultat global	—	—	212 346	212 346
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	76 270	—	—	76 270
Distributions	—	(11 170)	—	(11 170)
Solde au 30 septembre 2021	302 636 \$	(37 195) \$	330 668 \$	596 109 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie (non audité)

En milliers de dollars américains

	Note	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		212 346 \$	66 141 \$
Ajustements pour :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8	(308 466)	(16 504)
Ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers	16	100 965	(41 241)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	24	2 067	(251)
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	17	98	98
Rémunération fondée sur des parts	24	1 382	1 204
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	21 261	20 726
Frais de cession d'immeubles de placement	4	1 689	1 085
Distributions cumulées sur les parts de catégorie B	16	8 043	8 182
Variation des actifs et des passifs d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23	2 789	785
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		42 174	40 225
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	4, 8	(372 369)	(201 324)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	4, 8	70 943	76 691
Trésorerie reçue à l'égard du contrat d'entiercement relatif à une garantie de loyer		2 024	1 063
Entrées d'immeubles de placement	8	(8 681)	(10 202)
Prélèvements de liquidités soumises à des restrictions, déduction faite des dépôts	5	2 291	(9)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(305 792)	(133 781)
Activités de financement			
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais d'émission	13	65 827	—
Produit de l'émission de débentures convertibles, déduction faite des frais d'émission	12	—	38 027
Produit de l'émission de prêts et d'emprunts	10	557 420	236 323
Paiements du principal des prêts et des emprunts	10	(317 792)	(172 819)
Paiement des coûts de financement des emprunts hypothécaires	10	(4 481)	(833)
Paiements de principal sur l'obligation locative	17	(99)	(99)
Coûts pour paiements en trésorerie au titre du refinancement ou du remboursement de la dette		(1 609)	—
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	11	(238)	(3 151)
Distributions versées aux porteurs de parts de catégorie B	11	(8 075)	(8 223)
Distributions versées aux porteurs de parts		(10 874)	(8 606)
Parts rachetées aux fins d'annulation dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	—	(770)
Frais d'émission de parts	13	—	(34)
Intérêts payés		(15 996)	(16 428)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		264 083	63 387
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de la période			
		465	(30 169)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		5 264	36 994
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		5 729 \$	6 825 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
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 »), 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 23 avril 2020. L'acquisition et l'exploitation d'immeubles résidentiels multifamiliaux aux États-Unis constituent 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 ») et acquis indirectement une participation dans BSR Trust, LLC (« BSR ») et 47 collectivités d'immeubles multifamiliaux de style jardin.

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 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 \$.

Le 9 février 2021, la FPI a conclu un placement subséquent visant 6 302 000 parts (le « placement de février 2021 ») pour un produit brut total de 69 007 \$, ou 65 864 \$ déduction faite des frais d'émission et des autres coûts de transaction.

Au 30 septembre 2021, la FPI détenait 30 immeubles résidentiels multifamiliaux de style jardin situés dans trois 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 et en Oklahoma. 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 intermédiaires consolidés résumés 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 intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 9 novembre 2021.

b) Base d'évaluation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, des parts de catégorie B et des débentures convertibles, qui ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés 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.

3) Résumé des principales méthodes comptables

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ne présentent pas toute l'information devant figurer dans les états financiers annuels complets et doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, qui ont été préparés conformément aux IFRS. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis selon les mêmes méthodes comptables que celles décrites dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les modifications apportées aux principales méthodes comptables sont décrites ci-après.

La FPI a adopté les normes et les modifications de normes existantes qui suivent, publiées par l'IASB :

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

En août 2020, l'IASB a publié le document Réforme des taux d'intérêt de référence et répercussions sur l'information financière – Phase II (modifications de l'IFRS 9, *Instruments financiers*, de l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, de l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*, de l'IFRS 4, *Contrats d'assurance*, et de l'IFRS 16, *Contrats de location*). La deuxième phase du projet de l'IASB avait pour but d'aider les entités à fournir des informations pertinentes sur les répercussions du passage à des taux d'intérêt de référence de remplacement et de soutenir les préparateurs dans l'application des dispositions des normes IFRS lorsque des changements sont apportés à des flux de trésorerie contractuels ou à des relations de couverture en raison du passage à un taux d'intérêt de référence de remplacement. Les modifications ont une incidence sur la base de détermination des flux de trésorerie contractuels du fait de la réforme des taux d'intérêt de référence, sur la comptabilité de couverture et sur les informations à fournir.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. L'adoption de cette norme n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI.

4) Acquisitions d'actifs et cessions

a) Acquisitions d'actifs

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

En mars 2020, la FPI a acquis Ariza at Plum Creek (« Ariza »), une collectivité de 349 appartements-jardins située à Kyle, au Texas, pour un prix d'achat contractuel de 55 000 \$. La transaction a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 35 750 \$ et de la facilité de crédit de la FPI.

En juin 2020, la FPI a acquis Retreat at Wolf Ranch Apartments (« Wolf Ranch »), une collectivité de 303 appartements-jardins située à Georgetown, au Texas, pour un prix d'achat contractuel total de 51 586 \$. La transaction a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 26 463 \$ et de la facilité de crédit de la FPI.

En juillet 2020, la FPI a acquis Volterra at Westlake (« Volterra »), une collectivité résidentielle de 370 appartements-jardins située à Houston, au Texas, pour un prix d'achat contractuel de 51 000 \$. La FPI a financé la transaction au moyen de l'émission de 847 573 parts en faveur du vendeur, aux termes d'un placement privé, de trésorerie et d'un montant de 39 700 \$ prélevé sur la facilité de crédit.

En septembre 2020, la FPI a acquis Lakeway Castle Hills, une collectivité résidentielle de 276 appartements-jardins située à Lewisville, au Texas, et dans le secteur statistique métropolitain de Dallas/Fort Worth, pour un prix contractuel total de 51 750 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit.

En décembre 2020, la FPI a acquis Vale Luxury Apartments, une collectivité résidentielle de 350 appartements-jardins dans le SSM de Houston, et Satori Frisco, une collectivité résidentielle de 330 appartements-jardins dans le SSM de Dallas/Fort Worth, pour un prix d'achat contractuel combiné total de 129 000 \$. La transaction a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 28 900 \$ et de la facilité de crédit de la FPI.

En mars 2021, la FPI a acquis Vale Frisco Apartments, une collectivité résidentielle de 349 appartements-jardins dans le SSM de Dallas/Fort Worth, et Adley at Gleannloch Apartments, une collectivité résidentielle de 260 appartements-jardins dans le SSM de Houston, pour un prix d'achat contractuel combiné total de 119 405 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI. La FPI 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 2 325 \$ jusqu'en mars 2022 au titre des produits locatifs supplémentaires puisque ces immeubles sont en cours de location. Cette convention a été évaluée à 2 325 \$, la garantie au titre du loyer en cours étant détenue comme un actif courant dans les montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets.

En mai 2021, la FPI a acquis Alleia Long Meadow Farms (« Alleia »), une collectivité résidentielle de 400 appartements-jardins dans le SSM de Houston, pour un prix d'achat contractuel combiné total de 75 600 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit. La FPI 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 2 080 \$ jusqu'en mai

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

2022 au titre des produits locatifs supplémentaires puisque l'immeuble est en cours de location. Cette convention a été évaluée à 2 080 \$, la garantie au titre du loyer en cours étant détenue comme un actif courant dans les montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets.

En juillet 2021, la FPI a acquis Hangar 19, une collectivité résidentielle de 351 appartements-jardins dans le SSM de Dallas/Fort, pour un prix d'achat contractuel combiné total de 82 750 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI.

En septembre 2021, la FPI a acquis Aura 36Hundred, une collectivité de 356 appartements-jardins située dans le SSM d'Austin, pour un prix d'achat contractuel total de 93 750 \$. La transaction a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 51 000 \$ et de la facilité de crédit.

b) 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. À moins d'avis contraire, les prêts et emprunts existants n'ont pas été pris en charge par les acheteurs. Le produit tiré des cessions a été affecté au remboursement des prêts et emprunts et au financement d'acquisitions ultérieures.

En janvier 2020, la FPI a vendu Westwood Village situé à Shreveport, en Louisiane, qui comprend 248 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 16 000 \$.

En avril 2020, la FPI a vendu Summer Green I, Summer Green II et Summer Brook situés à Longview, au Texas, qui regroupent 632 appartements, pour un prix d'achat contractuel combiné de 52 500 \$.

En mai 2020, la FPI a vendu Summer Lake situé à Longview, au Texas, qui comprend 252 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 17 325 \$.

En novembre 2020, la FPI a vendu Indian Hills, Overbrook I, Overbrook V et Woodland Oaks, situés dans le SSM de Little Rock, ainsi que Baystone et Vanderbilt, situés dans le SSM de Houston pour un prix d'achat contractuel cumulé de 130 968 \$ pour les 1 483 appartements visés.

En novembre et en décembre 2020, la FPI a vendu Windsor Estates I et II, situés dans le SSM de Houston, The Pointe, situé dans le SSM de Beaumont, South Oaks situé dans le SSM de Little Rock et Willow Lake situé dans le SSM de Longview, pour un prix d'achat contractuel combiné de 85 782 \$ pour les 890 appartements.

En décembre 2020, la FPI a vendu West End Lodge, situé dans le SSM de Beaumont, pour un prix contractuel de 44 000 \$ pour les 360 appartements. Dans le cadre de la vente, l'acheteur a pris en charge l'emprunt hypothécaire existant de la FPI de 21 850 \$ et la FPI a obtenu un billet à recevoir de 5 227 \$ arrivant à échéance dans cinq ans, portant intérêt à 4,1 % au cours de la première et de la deuxième année, à 5,1 % au cours des troisième et quatrième années et à 10 % pour la cinquième année.

En février 2021, la FPI a vendu Towne Park, situé dans le SSM de Northwest Arkansas, pour un prix contractuel de 31 715 \$ pour les 237 appartements. Dans le cadre de la vente, l'acheteur a pris en charge l'emprunt hypothécaire existant de la FPI de 18 785 \$.

En mars 2021, la FPI a vendu Capri et Colony Square, situés dans le SSM de Blytheville, pour un prix d'achat contractuel combiné de 3 100 \$ pour les 196 appartements.

En avril 2021, la FPI a vendu Mountain Ranch, situé dans le SSM de Northwest Arkansas, pour un prix contractuel de 49 500 \$ pour les 360 appartements.

En mai 2021, la FPI a vendu Regency Woods, situé dans le SSM de Pascagoula Mississippi, pour un prix contractuel de 8 350 \$ pour les 184 appartements.

Les frais de cession d'immeubles de placement de 1 689 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (1 085 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020) représentent 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

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

l'immeuble de placement à la date de la cession. Ces frais comprennent essentiellement les frais de vente, y compris les honoraires juridiques, les honoraires de conseil et les commissions de courtage. Les frais de cession d'immeubles de placement sont comptabilisés dans l'état du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle la vente a eu lieu.

5) Liquidités soumises à des restrictions

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Dépôts de garantie des locataires	1 295 \$	891 \$
Réserve de remplacement	900	2 360
Dépôts entiers détenus par les prêteurs	6 237	7 241
Liquidités soumises à des restrictions	8 432 \$	10 492 \$

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Montants à recevoir des résidents, montants nets	313 \$	279 \$
Remboursements de services publics et autres débiteurs	4 831	1 803
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	5 144 \$	2 082 \$

7) Charges payées d'avance et autres actifs

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Primes d'assurance payées d'avance	1 805 \$	885 \$
Autres actifs	1 073	1 172
Charges payées d'avance et autres actifs	2 878 \$	2 057 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Immeubles de placement en cours d'utilisation, à l'ouverture de la période	1 081 383 \$	1 041 917 \$
Acquisitions d'immeubles	369 770	338 869
Cessions d'immeubles	(92 415)	(346 575)
Transferts d'immeubles de placement en voie d'aménagement vers les immeubles de placement en cours d'utilisation	—	16 433
Entrées d'immeubles de placement	8 670	10 239
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	308 466	20 500
	1 675 874	1 081 383
Ajustement de la juste valeur (IFRIC 21)	4 838	—
Ajustement du passif d'impôts fonciers (IFRIC 21)	(4 838)	—
Immeubles de placement en cours d'utilisation, à la clôture de la période	1 675 874	1 081 383
Immeubles de placement en voie d'aménagement, à l'ouverture de la période	—	15 466
Entrées d'immeubles de placement en voie d'aménagement	—	967
Transferts d'immeubles de placement en voie d'aménagement vers les immeubles de placement en cours d'utilisation	—	(16 433)
Immeubles de placement en voie d'aménagement, à la clôture de la période	—	—
Immeubles de placement, à la clôture de la période	1 675 874 \$	1 081 383 \$

La FPI a recours à un processus d'évaluation interne afin d'évaluer les immeubles de placement. 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. Dans le cadre du programme d'évaluation interne de la direction, la FPI examine les évaluations externes effectuées par des cabinets nationaux indépendants d'évaluation immobilière pour un échantillon représentatif d'immeubles qui représentent des emplacements géographiques différents dans l'ensemble du portefeuille de la FPI et met à jour, le cas échéant, les modèles d'évaluation pour tenir compte des données actuelles du marché.

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 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.

La FPI continue également de passer en revue la capitalisation boursière, les taux d'actualisation et de capitalisation finaux ainsi que les projections des flux de trésorerie futurs et l'évaluation de ses immeubles à la lumière de la pandémie de COVID-19. La valeur comptable des immeubles de placement de la FPI reflète sa meilleure estimation d'une utilisation optimale. Il n'est pas possible de prévoir avec certitude la durée et l'étendue de l'incidence économique de la COVID-19 et des autres modifications corrélatives sur les activités et l'exploitation de la FPI, à court et à long terme. À long terme, le total des revenus locatifs pourrait être affecté par la demande future et par la baisse des loyers du marché et d'autres frais, ce qui, en fin de compte, aurait une incidence sur l'évaluation sous-jacente des immeubles de placement. La FPI pourrait également connaître des retards à l'égard des initiatives de repositionnement du fait de la COVID-19.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Une augmentation (diminution) importante des flux de trésorerie stabilisés futurs 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'occupation futurs estimés.

Le tableau suivant présente un sommaire des données d'entrée non observables importantes utilisées dans l'évaluation des immeubles en cours d'utilisation de la FPI :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Taux de capitalisation		
Maximal	5,8 %	10,0 %
Minimal	3,5 %	4,3 %
Moyen pondéré	4,1 %	4,9 %

La juste valeur des immeubles de placement est surtout sensible aux variations des taux de capitalisation et des flux de trésorerie stabilisés futurs. Le tableau suivant présente un sommaire de l'incidence possible d'augmentations ou de diminutions de ces hypothèses :

	Variation de l'hypothèse relative au taux de capitalisation moyen pondéré				
	Augmentation de 0,50 %	Augmentation de 0,25 %	Aucune variation	Diminution de 0,25 %	Diminution de 0,50 %
Variation de l'hypothèse relative aux flux de trésorerie stabilisés futurs					
Diminution de 1,0 %	(195 810) \$	(111 391) \$	(16 759) \$	90 058 \$	211 576 \$
Aucune variation	(180 860) \$	(95 588) \$	- \$	107 896 \$	230 641 \$
Augmentation de 1,0 %	(165 909) \$	(79 785) \$	16 759 \$	125 734 \$	249 706 \$

Aucuns coûts d'emprunt n'ont été inscrits à l'actif pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 265 \$ liés à des projets de développement en voie de construction selon un taux d'intérêt moyen de 4,5 %.

9) Crédoeurs et autres passifs

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Dettes fournisseurs	463 \$	566 \$
Dépenses en immobilisations à payer	468	479
Passifs d'impôts fonciers à payer	16 735	12 341
Charges à payer et autres passifs	10 135	6 893
Distributions à verser	2 165	1 900
Intérêts à payer sur les prêts et emprunts	1 151	1 002
Intérêts à payer sur les débentures convertibles	—	699
Dépôts de garantie des locataires	1 295	1 081
Loyers perçus d'avance	1 791	1 485
Créditeurs et autres passifs	34 203 \$	26 446 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

10) Prêts et emprunts

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Billets hypothécaires à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures à taux fixe à payer	399 124 \$	318 936 \$
Billets hypothécaires à taux variable à payer	148 500	36 600
Escompte net non amorti sur les billets hypothécaires à payer	(3 552)	(4 463)
Coûts de financement différés non amortis, montant net	(6 621)	(3 543)
Facilité de crédit	157 137	128 382
Total des prêts et emprunts	694 588	475 912
Moins : partie courante des prêts et emprunts	(66 415)	(43 850)
Prêts et emprunts non courants	628 173 \$	432 062 \$

Billets hypothécaires

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la FPI sur les billets hypothécaires au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 s'établissait à environ 3,1 % et 3,8 %, respectivement, 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 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 s'établissait à environ 3,3 % et 4,1 %, respectivement. Les billets hypothécaires au 30 septembre 2021 viennent à échéance à diverses dates allant de 2021 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 et portant intérêt au taux fixe de 5,1 %. Au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020, il n'y avait aucun solde impayé sur la ligne de crédit.

Facilité de crédit

La FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») d'au plus 300 000 \$. Au 30 septembre 2021, la facilité de crédit était garantie par neuf immeubles de placement de la FPI et exigible le 30 septembre 2025, telle que modifiée le 30 septembre 2021. La facilité de crédit porte actuellement intérêt au TIOL ajusté, comme le stipule la facilité de crédit, majoré d'un taux de 1,45 % à 1,90 % selon l'atteinte de certains ratios de levier financier, comme le stipule la facilité de crédit. Par ailleurs, la FPI a la capacité de contracter des emprunts au taux de base pour lesquels le taux varie de 0,45 % à 0,90 %, 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 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020, la facilité de crédit avait un solde impayé respectivement de 157 137 \$ à un taux d'intérêt variable de 1,7 % et de 128 382 \$ à un taux d'intérêt variable de 2,2 %. 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.

Lorsque le TIOL sera remplacé en 2023, la facilité de crédit de la FPI choisira un autre taux d'intérêt de référence, soit le taux Secured Overnight Financing Rate (SOFR) à terme assorti d'un ajustement de référence connexe, le taux SOFR simple quotidien assorti d'un ajustement de référence connexe ou un autre taux d'intérêt de référence, en fonction des critères de remplacement futurs prévus par la loi ou en vigueur sur le marché à ce moment.

Perte sur l'extinction de la dette

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a encouru une perte sur l'extinction de la dette de 4 323 \$ associée au refinancement d'emprunts hypothécaires et aux emprunts hypothécaires repris ou éteints à la cession. La perte sur l'extinction de la dette comprend la radiation sans effet sur la trésorerie du montant net des escomptes, des primes, des coûts d'emprunt non amortis et des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé totalisant 2 747 \$.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la FPI a refinancé des emprunts hypothécaires au moyen de la facilité de crédit, ce qui a donné lieu à une perte sur l'extinction de la dette de 1 648 \$, qui comprend la radiation sans effet sur la trésorerie du montant net des escomptes, des primes et des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé totalisant 1 408 \$.

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 30 septembre 2021. 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 30 septembre 2021.

	Principal	Paiement du ballon	Intérêts contractuels	Total des paiements
2021	501 \$	28 900 \$	4 900 \$	34 301 \$
2022	2 074	36 851	17 752	56 677
2023	1 935	12 651	17 368	31 954
2024	1 842	148 500	14 700	165 042
2025	1 200	205 110	11 542	217 852
Par la suite	38 032	227 165	46 158	311 355
	45 584 \$	659 177 \$	112 420 \$	817 181 \$

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 30 septembre 2021, la FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de ses conventions d'emprunt.

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Prêts et emprunts, à l'ouverture de la période	475 912 \$	542 311 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Produit de l'émission de prêts et d'emprunts	557 420	236 323
Paiements sur le principal des prêts et des emprunts	(317 792)	(172 819)
Paiement des coûts de financement des emprunts hypothécaires	(4 481)	(833)
	235 147	62 671
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Emprunt transféré lors de la cession d'un immeuble – Westwood Village	—	(10 960)
Emprunt transféré lors de la cession d'un immeuble – Towne Park	(18 785)	—
Escompte net non amorti libéré sur les cessions et les refinancements d'emprunts hypothécaires	822	138
Prime nette non amortie libérée sur les refinancements d'emprunts hypothécaires	—	(242)
Amortissement des coûts de financement différés	1 131	620
Amortissement de l'escompte net sur les billets hypothécaires à payer	361	478
	(16 471)	(9 966)
Prêts et emprunts, à la clôture de la période	694 588 \$	595 016 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

11) Parts de catégorie B

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.

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).

En parallèle avec la cession de Willow Lake en 2020, la FPI a d'abord acquis indirectement certaines participations de locataires communs dans l'immeuble en contrepartie d'un paiement en trésorerie et de l'émission d'un total de 188 165 parts de catégorie B à un prix réputé de 11,20 \$ chacune en faveur de certains vendeurs des participations de locataires communs, avant de céder l'immeuble.

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 1^{er} janvier 2020	22 601 042	263 302 \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	(308 660)	(3 156)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de parts	(772 780)	(9 385)
Émission de parts de catégorie B en échange de participations de locataires communs	188 165	1 985
Ajustements de la juste valeur	—	(8 534)
Parts de catégorie B, au 31 décembre 2020	21 707 767	244 212 \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	(18 318)	(238)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de parts	(740 706)	(9 718)
Ajustements de la juste valeur	—	96 106
Parts de catégorie B, au 30 septembre 2021	20 948 743	330 362 \$

12) Débentures convertibles

Le 3 septembre 2020, la FPI a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,0 % d'un montant de 40 000 \$ (les « débentures convertibles »). Les intérêts sont payables semestriellement le 31 mars et le 30 septembre de chaque année jusqu'à l'échéance du 30 septembre 2025, les paiements d'intérêts commençant le 31 mars 2021. Les débentures convertibles peuvent être converties au gré du porteur en parts au prix de 14,40 \$ la part (le « prix de conversion »).

Le 5 octobre 2020, la FPI a émis des débentures convertibles d'un montant additionnel de 2 500 \$ aux termes de l'exercice partiel de l'option de surallocation accordée à un syndicat de preneurs fermes, pour un produit brut total de 42 500 \$.

Les débentures convertibles ne pourront être rachetées par la FPI avant le 30 septembre 2023. À compter du 30 septembre 2023 inclusivement, et avant le 30 septembre 2024, la FPI pourra racheter, à son gré, les débentures convertibles, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, à

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

la condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des transactions des parts libellées en dollars américains à la Bourse de Toronto pour la période de 20 jours de bourse consécutifs qui se termine le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 septembre 2024, les débentures convertibles seront rachetables par la FPI, en totalité ou en partie, à un prix correspondant à leur capital majoré des intérêts courus et impayés. En outre, la FPI peut, à son gré, choisir d'acquiescer son obligation de s'acquiescer de la totalité ou d'une partie du rachat en émettant des parts aux porteurs à 95 % du cours en vigueur des parts à la date de rachat.

Les débentures convertibles sont évaluées à leur juste valeur, toute variation de la juste valeur étant portée en résultat. Les ajustements de la juste valeur des débentures convertibles sont calculés en utilisant le cours de clôture publié à la clôture de la période de présentation de l'information financière. Une augmentation du cours de clôture des débentures convertibles pendant la période se traduit par une perte liée à la juste valeur, tandis qu'une diminution du cours de clôture des débentures convertibles pendant la période se traduit par un profit lié à la juste valeur.

Le tableau suivant présente l'émission et la variation de la juste valeur des débentures convertibles :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Débentures convertibles, à l'ouverture de la période	41 756 \$	— \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Émission de débentures convertibles	—	42 500
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Ajustements de la juste valeur	5 632	(744)
Débentures convertibles, à la clôture de la période	47 388 \$	41 756 \$

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 30 juillet 2020, parallèlement à l'acquisition de Volterra, la FPI a émis 847 573 parts, dans le cadre d'un placement privé, à un prix réputé de 12,25 \$ par part.

Le 9 février 2021, la FPI a clos le placement de février 2021 visant 6 302 000 parts pour un produit brut total de 69 007 \$, ou 65 864 \$ déduction faite des frais d'émission et des autres coûts de transaction.

	Parts	Valeur
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 1^{er} janvier 2020	22 311 997	208 633 \$
Émission de parts en échange d'une rémunération fondée sur des parts	21 061	217
Émission de parts en échange de parts de catégorie B	772 780	9 385
Parts émises dans le cadre d'un placement privé, déduction faite des frais d'émission	847 573	8 957
Frais d'émission de parts	—	(56)
Parts rachetées aux fins d'annulation dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(89 900)	(770)
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 31 décembre 2020	23 863 511	226 366 \$
Parts émises à la clôture du placement de février 2021, déduction faite des frais d'émission	6 302 000	65 827
Émission de parts en échange d'une rémunération fondée sur des parts	54 313	725
Émission de parts en échange de parts de catégorie B	740 706	9 718
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 30 septembre 2021	30 960 530	302 636 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)

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

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 :

	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Produits locatifs	27 079 \$	24 945 \$	73 306 \$	71 214 \$
Produits tirés de la prestation de services	4 626	4 904	12 215	13 445
Total des produits	31 705 \$	29 849 \$	85 521 \$	84 659 \$

15) Charges d'exploitation liées aux immeubles

	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Salaires et avantages sociaux du personnel	3 762 \$	3 980 \$	10 632 \$	11 787 \$
Coûts des services publics	2 114	2 409	5 846	6 396
Charges de réparation et d'entretien	1 430	1 704	3 737	4 303
Autres coûts liés aux immeubles	2 498	2 129	6 427	5 912
Charges d'exploitation liées aux immeubles	9 804 \$	10 222 \$	26 642 \$	28 398 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

16) Charges financières

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

	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Trimestre clos le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Charges d'intérêts sur les prêts et emprunts au taux établi	4 714 \$	4 906 \$	12 712 \$	14 941 \$
Charge d'intérêts sur l'obligation locative	1	1	4	4
Amortissement des coûts de financement différés	458	256	1 131	620
Amortissement de l'escompte net sur les prêts et emprunts	107	147	361	478
Perte sur l'extinction de la dette	2 472	—	4 323	1 648
Charges d'intérêts sur les débentures convertibles	527	153	1 581	153
Frais d'émission de débentures convertibles	—	1 973	—	1 973
Charges d'intérêts sur les swaps de taux d'intérêt	443	432	1 311	815
Produits d'intérêts sur le billet à recevoir et les autres comptes portant intérêt	(54)	—	(162)	—
Distributions au titre des participations de locataires communs	—	31	—	94
Charges financières liées aux activités d'exploitation	8 668	7 899	21 261	20 726
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers				
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	53 800	(13 232)	96 106	(36 895)
Ajustement de la juste valeur des débentures convertibles	3 936	(1 080)	5 632	(1 080)
Ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(466)	(406)	(2 672)	5 783
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	(186)	2 206	1 899	(9 049)
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	57 084	(12 512)	100 965	(41 241)
Charges financières				
Charges financières liées aux activités d'exploitation	8 668	7 899	21 261	20 726
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	57 084	(12 512)	100 965	(41 241)
Distributions sur les parts de catégorie B	2 628	2 707	8 043	8 182
Charges financières	68 380 \$	(1 906) \$	130 269 \$	(12 333) \$

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, aucun résident n'a représenté plus de 10 % des produits locatifs totaux de la FPI.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Au 30 septembre 2021, les paiements contractuels futurs minimaux totaux au titre de la location qui devraient être reçus aux termes de contrats de location non résiliables s'établissent comme suit :

	30 septembre 2021
1 an	72 340 \$
2 ans	1 089
	73 429 \$

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 2022 (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, selon l'IFRS 16. La FPI a comptabilisé des charges d'intérêts de 4 \$ au titre de l'obligation locative pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (4 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020).

Les tableaux qui suivent présentent la variation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative correspondante pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Actif au titre du droit d'utilisation, à l'ouverture de la période	163 \$	163 \$
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	(98)	(131)
Modification du contrat de location lié à Union Station	—	131
Actif au titre du droit d'utilisation, à la clôture de la période	65 \$	163 \$

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Obligation locative, à l'ouverture de la période	166 \$	168 \$
Paiements de principal sur l'obligation locative	(99)	(133)
Modification du contrat de location lié à Union Station	—	131
Obligation locative, à la clôture de la période	67 \$	166 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la FPI a comptabilisé une charge locative de 49 \$ pour le matériel de bureau de faible valeur additionnel loué (68 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020).

18) Engagements et éventualités

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est partie à des poursuites judiciaires et à des 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 intermédiaires consolidés résumés.

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.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)

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

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 30 septembre 2021, 73 % 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. En tenant compte de la facilité de crédit et de la ligne de crédit, au 30 septembre 2021, 71 % des emprunts hypothécaires de la FPI portaient intérêt à taux fixe ou faisaient l'objet d'une couverture économique à taux fixe, exclusion faite de l'escompte net non amorti sur les emprunts hypothécaires et du montant net des coûts de financement différés non amortis.

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 30 septembre 2021, 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 2 056 \$ 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. Le risque de liquidité de la FPI dépend de facteurs macroéconomiques, financiers, concurrentiels et autres qui sont hors du contrôle de la FPI, y compris les récentes perturbations liées à la COVID-19.

Le risque de liquidité est géré au moyen de prévisions de flux de trésorerie. La direction surveille les prévisions relatives aux besoins de liquidité de la FPI afin de s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour répondre aux besoins d'exploitation en maintenant suffisamment de liquidités ou de disponibilités sur la facilité de crédit non utilisée et la marge de crédit et en s'assurant qu'elle respecte les clauses restrictives financières relatives aux conventions d'emprunt. De telles prévisions impliquent un degré de jugement, tiennent compte des conditions macroéconomiques actuelles et prévues, des efforts de recouvrement de trésorerie de la FPI, des plans de financement par emprunt et du respect des clauses restrictives exigé en vertu des conventions d'emprunt. Il y a un risque que de telles prévisions de liquidité ne soient pas réalisées et que le financement par emprunt actuellement disponible pour la FPI ne le soit plus selon des modalités acceptables, si elle peut en obtenir.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)

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

La FPI gère les échéances des emprunts hypothécaires à taux fixe et passe régulièrement en revue les dates de remboursement de la totalité des prêts et emprunts afin de s'assurer que des capitaux suffisants seront disponibles pour honorer les obligations. Au 30 septembre 2021, la FPI avait un fonds de roulement déficitaire de 80 129 \$. Dans le cours normal des activités, une partie des emprunts de la FPI aux termes des billets hypothécaires, des débentures convertibles, de la facilité de crédit et de la ligne de crédit ayant une échéance de moins de un an est considérée comme faisant partie des passifs courants avant d'être remplacée par du financement à long terme.

Le tableau qui suit présente de l'information sur la valeur comptable et les flux de trésorerie et les échéances contractuelles non actualisés 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	694 588 \$	704 761 \$	67 805 \$	14 659 \$	150 325 \$	206 568 \$	265 404 \$
Intérêts à payer	1 151	112 420	18 661	17 641	16 539	13 159	46 420
Swaps de taux d'intérêt	3 865	3 904	1 695	1 277	682	250	—
Débentures convertibles	47 388	42 500	—	—	—	42 500	—
Intérêts sur les débentures convertibles	—	8 500	2 125	2 125	2 125	2 125	—
Obligation locative	67	68	68	—	—	—	—
Passif lié aux améliorations des immobilisations	468	468	468	—	—	—	—
Créditeurs et autres passifs	32 584	32 584	32 584	—	—	—	—
	780 111 \$	905 205 \$	123 406 \$	35 702 \$	169 671 \$	264 602 \$	311 824 \$

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, le billet à recevoir 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.

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*

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Valeur comptable	694 588 \$	475 912 \$
Juste valeur	727 115 \$	513 304 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
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 28 février 2020, ce swap a été modifié selon un taux fixe de 1,70 % et il viendra à échéance le 10 juin 2025.

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 swap est entré 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 :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
<i>Swaps de taux d'intérêt</i>		
Partie courante	(1 694) \$	(1 723) \$
Partie non courante	(2 171)	(4 814)
Swaps de taux d'intérêt, à la clôture de la période	(3 865) \$	(6 537) \$

Le tableau qui suit présente sommairement les ententes de swaps de taux d'intérêt de la FPI et leur valeur comptable respective au 30 septembre 2021 :

	Date d'échéance	Taux fixe	Montant notionnel initial	Montant notionnel	Valeur comptable et juste valeur
<i>Entente de swaps de taux d'intérêt, au 30 juin 2021</i>					
Raymond James	1/9/2025	5,07 %	12 265 \$	3 715 \$	(447) \$
Banque de Montréal	30/8/2024	1,21 %	20 000	20 000	(411)
Banque de Montréal	10/6/2025	1,70 %	80 000	80 000	(3 007)
			112 265 \$	103 715 \$	(3 865) \$

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 2020 :

	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 2020</i>					
Raymond James	1/9/2025	5,07 %	12 265 \$	4 525 \$	(701) \$
Banque de Montréal	30/8/2024	1,21 %	20 000	20 000	(727)
Banque de Montréal	10/6/2025	1,70 %	80 000	80 000	(5 109)
			112 265 \$	104 525 \$	(6 537) \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Swaps de taux d'intérêt, à l'ouverture de la période	(6 537) \$	(1 305) \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	2 672	(5 232)
Swaps de taux d'intérêt, à la clôture de la période	(3 865) \$	(6 537) \$

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 comptabilisés 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 intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
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 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé, à l'ouverture de la période	7 024 \$	10 202 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Élimination de dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé du fait du refinancement de la dette	(1 892)	(9 564)
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	(1 899)	6 386
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé, à la clôture de la période	3 233 \$	7 024 \$

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 débentures convertibles, 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 la FPI. 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 175 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (166 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020).

22) Transactions entre parties liées

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés 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 1 350 \$ sur les parts ont été déclarées à l'égard des porteurs de Bailey et de Hughes pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (1 279 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020).

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

- Des distributions d'un montant de 5 203 \$ 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (5 286 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020). 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 3 289 \$ versé aux principaux dirigeants au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (2 327 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020), 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 des périodes présentées.
- 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 et du président et chef des placements. Le contrat de location en cours expire en 2022 (voir la note 17).

23) Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	(689) \$	(573) \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(821)	(1 192)
Créditeurs et autres passifs	4 299	2 550
	2 789 \$	785 \$

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. 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, 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, une charge de rémunération fondée sur des parts différées de 509 \$ a été constatée dans les charges générales et administratives à l'état consolidé du résultat net et du résultat global (486 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020). 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.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

	Parts	Valeur
Parts différées au 1^{er} janvier 2020	115 019	1 340 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de fiducie différées émises	64 211	652
Ajustements de la juste valeur	—	25
Parts de fiducie différées émises au 31 décembre 2020	179 230	2 017 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de fiducie différées émises	39 597	509
Ajustements de la juste valeur	—	926
Parts de fiducie différées émises au 30 septembre 2021	218 827	3 452 \$

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.

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 \$. Le 17 mars 2020, la FPI a attribué 40 251 et 60 376 PR et PDR, respectivement, et dont la juste valeur à la date d'attribution correspond à 9,18 \$ par part. Le 12 mars 2021, la FPI a attribué 38 185 PR et 57 278 PDR. La juste valeur de chaque part à la date d'attribution était de 10,91 \$. 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 \$. Le 1^{er} janvier 2020, 13 687 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 8 113 parts selon un prix moyen pondéré de 11,65 \$. Le 18 mai 2020, 18 764 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 12 948 parts selon un prix moyen pondéré de 9,44 \$. Le 1^{er} janvier 2021, 28 280 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 15 837 parts selon un prix moyen pondéré de 11,25 \$. Le 18 mai 2021, 19 661 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 12 338 parts selon un prix moyen pondéré de 11,80 \$. Le 13 août 2021, 44 381 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 26 138 parts selon un prix moyen pondéré de 15,35 \$. La FPI a attribué 11 656 PR et 18 614 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.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020 (non audité)

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, une charge de rémunération fondée sur des parts de 873 \$ a été constatée dans les charges générales et administratives (718 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020). Une perte liée à la juste valeur de 1 141 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 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 (profit de 60 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020). Au 30 septembre 2021, 82 437 PR et 189 606 PDR n'étaient toujours pas acquises et une valeur comptable de 2 281 \$ était comptabilisée dans les créditeurs et autres passifs dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

	Parts restreintes	Parts de rendement
Solde d'ouverture des parts au 1^{er} janvier 2020	77 846	102 975
Parts attribuées	40 251	60 376
Parts émises à titre d'équivalents de distribution	4 128	7 317
Parts acquises	(32 451)	–
Solde de clôture des parts au 31 décembre 2020	89 774	170 668 \$
Parts attribuées	38 185	57 278
Parts émises à titre d'équivalents de distribution	2 419	6 041
Parts acquises	(47 941)	(44 381)
Solde de clôture des parts au 30 septembre 2021	82 437	189 606