

**Homburg Invest Inc.**  
**États financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes**  
**internationales d'information financière**  
**(Non vérifié – dressé par la direction)**

30 septembre 2007

## Table des matières

	<b><u>Page</u></b>
Bilans consolidés intermédiaires	1
États des résultats consolidés intermédiaires	2
États de l'évolution des capitaux propres consolidés intermédiaires	3
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	4
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière	5-34

## Homburg Invest Inc.

### Bilans consolidés intermédiaires

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre  
2007

31 décembre  
2006

(vérifié)

#### Actif

Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 182 \$	66 743 \$
Débiteurs et autres (note 9)	31 783	33 026
Placements à long terme (note 10)	35 537	42 255
Liquidités soumises à restrictions (note 8)	47 388	20 892
Immeubles en voie d'aménagement (notes 3 et 7)	405 238	301 757
Immeubles de placement (notes 3 et 6)	2 572 242	1 957 808
Actif au titre d'instruments financiers dérivés (notes 3 et 17)	187	
Montant à recevoir au titre d'une garantie de change (note 11)		3 483
	<b>3 145 557 \$</b>	<b>2 425 964 \$</b>

#### Passif

Créditeurs et autres passifs (note 13)	194 498 \$	135 576 \$
Passif au titre d'instruments financiers dérivés (notes 3 et 17)		2 180
Crédits de construction (note 12)	106 037	91 201
Dettes à long terme (note 11)	1 867 187	1 588 523
Impôts différés (note 16)	147 169	104 480
Passifs liés aux activités abandonnées (note 15)	31 135	
	<b>2 346 026</b>	<b>1 921 960</b>

#### Capitaux propres (note 14)

	799 531	504 004
	<b>3 145 557 \$</b>	<b>2 425 964 \$</b>

Engagements (note 20)  
Passifs éventuels (note 21)  
Indemnisation (note 22)  
Événements postérieurs à la date du bilan (note 23)

Approuvé par le conseil d'administration le 1<sup>er</sup> novembre 2007

Richard Homburg, Phzn., D. Comm.  
Administrateur

Edward P. Ovsenny  
Administrateur

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les normes internationales d'information financière.

Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

# Homburg Invest Inc.

## États des résultats consolidés intermédiaires

### Neuf mois terminés le 30 septembre

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Trois mois terminés le 30 septembre 2006	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2006
Produits tirés des immeubles	57 051 \$	37 697 \$	150 582 \$	79 820 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente	7 875	4 931	35 006	9 153
Variations de valeur non réalisées	15 810	17 964	40 903	19 632
Revenu de dividendes et distributions			1 996	1 378
Autres produits	880	1 419	2 029	2 390
Gain de change	2 530		15 755	
Gain sur instrument financier dérivé			2 298	1 876
Variations de valeur réalisées		856	1 050	8 654
	<u>84 146</u>	<u>62 867</u>	<u>249 619</u>	<u>122 903</u>
Intérêts sur la dette à long terme	30 993	19 538	78 632	39 622
Coût financier et coût de financement	618		7 777	
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente	7 420	4 361	31 471	8 055
Charges d'exploitation des immeubles	13 467	3 917	29 632	10 186
Perte sur instrument financier dérivé	535	736		
Frais d'administration	3 118	1 145	7 855	3 787
Amortissement				413
Rémunération à base d'actions (note 3h)	5 000		5 000	
	<u>61 151</u>	<u>29 697</u>	<u>160 367</u>	<u>62 063</u>
Bénéfice lié aux activités poursuivies avant impôts sur les bénéfices	22 995	33 170	89 252	60 840
Impôts sur les bénéfices (note 16)	4 399	9 392	19 986	18 271
Bénéfice net tiré des activités poursuivies	18 596	23 778	69 266	42 569
Perte nette liée aux activités abandonnées (note 15)	(163)		(2 255)	
Bénéfice net	<u>18 433 \$</u>	<u>23 778 \$</u>	<u>67 011 \$</u>	<u>42 569 \$</u>

#### Résultat par action (note 19)

##### Par action de catégorie A à droit de vote subalterne et par action de catégorie B à droit de vote multiple

De base

Bénéfice net tiré des activités poursuivies	<u>0,11 \$</u>	<u>0,21 \$</u>	<u>0,49 \$</u>	<u>0,43 \$</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>(0,02) \$</u>	<u>\$</u>
Bénéfice net	<u>0,11 \$</u>	<u>0,21 \$</u>	<u>0,47 \$</u>	<u>0,43 \$</u>

Dilué

Bénéfice net tiré des activités poursuivies	<u>0,10 \$</u>	<u>0,20 \$</u>	<u>0,46 \$</u>	<u>0,41 \$</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>(0,01) \$</u>	<u>\$</u>
Bénéfice net	<u>0,10 \$</u>	<u>0,20 \$</u>	<u>0,45 \$</u>	<u>0,41 \$</u>

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les normes internationales d'information financière.

Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

## Homburg Invest Inc.

### États de l'évolution des capitaux propres consolidés intermédiaires Période terminée le 30 septembre 2007

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

	Écart de réévaluation	Capital social	Surplus d'apport	Écart de conversion	Bénéfices non répartis (déjà retraité – note 4)	Total (déjà retraité – note 4)
<b>Solde au 31 décembre 2005</b>						
Comme déjà présenté	32 994 \$	161 670 \$	1 143 \$	(18 803) \$	80 987 \$	257 991 \$
Modification de convention comptable (note 4)					1 477	1 477
Comme retraité	32 994	161 670	1 143	(18 803)	82 464	259 468
Bénéfice net de la période					94 766	94 766
Exercice d'options		973				973
Dividendes (0,30 \$ l'action)					(31 256)	(31 256)
Acquisitions		40 798				40 798
Remboursement de dettes liées à des acquisitions		19 395				19 395
Régime de réinvestissement des dividendes		20 091				20 091
Frais d'émission		(466)				(466)
Émission publique d'actions		68 406				68 406
Acquisition de placement		66				66
Reclassement par suite de l'exercice d'options		227	(227)			
Réserve de devises pour les établissements étrangers autonomes au cours de la période				31 763		31 763
<b>Solde au 31 décembre 2006</b>	32 994	311 160	916	12 960	145 974	504 004
Bénéfice net de la période					67 011	67 011
Appel public à l'épargne et autres émissions d'actions		259 763				259 763
Émission d'options sur actions			5 000			5 000
Dividendes (0,42 \$ l'action)					(65 584)	(65 584)
Régime de réinvestissement des dividendes		35 074				35 074
Frais d'émission		(7 030)				(7 030)
Acquisition d'immeubles		30 051				30 051
Exercice d'options		3 782				3 782
Reclassement par suite de l'exercice d'options		512	(512)			
Réserve de devises pour les établissements étrangers autonomes au cours de la période				(31 758)		(31 758)
Rajustement du taux des impôts différés	738					738
Impôt sur gains de change sur les instruments financiers désignés à titre de couvertures des établissements étrangers autonomes				(1 520)		(1 520)
<b>Solde au 30 septembre 2007</b>	<b>33 732 \$</b>	<b>633 312 \$</b>	<b>5 404 \$</b>	<b>(20 318) \$</b>	<b>147 401 \$</b>	<b>799 531 \$</b>

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les normes internationales d'information financière.

Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

# Homburg Invest Inc.

## États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires

### Neuf mois terminés le 30 septembre

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Trois mois terminés le 30 septembre 2006	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2006  (comme retraité – note 4)
<b>Activités d'exploitation</b>				
Bénéfice net tiré des activités poursuivies	18 596 \$	23 778 \$	69 266 \$	42 569 \$
Rajustements pour :				
Variations de valeur réalisées		(856)	(1 050)	(8 654)
Revenu de location reporté	(3 474)	(3 789)	(8 723)	(4 363)
Variations de valeur non réalisées	(15 810)	(17 964)	(40 903)	(19 632)
Impôts différés et impôts et taxes sur le capital	2 829	8 361	15 521	13 795
Rémunération à base d'actions	5 000		5 000	
Amortissement des frais de financement	4 954		6 384	413
Perte (gain) sur instrument dérivé	535	736	(2 298)	(1 876)
Gain de change	(3 327)	(1 767)	(15 476)	(1 765)
	<u>9 303</u>	<u>8 499</u>	<u>27 721</u>	<u>20 487</u>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement (note 24)	7 568	(10 279)	(3 633)	8 629
Flux de trésorerie liés aux activités poursuivies	<u>16 871</u>	<u>(1 780)</u>	<u>24 088</u>	<u>29 116</u>
Flux de trésorerie liés aux activités abandonnées	<u>2 079</u>		<u>31 597</u>	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	<u>18 950</u>	<u>(1 780)</u>	<u>55 685</u>	<u>29 116</u>
<b>Activités d'investissement</b>				
Investissement dans des immeubles de placement	(11 853)	(3 992)	(207 725)	(115 408)
Produit de la vente d'immeubles de placement		1 625	1 090	1 625
Diminution (augmentation) des liquidités soumises à restrictions	173 832	(2 741)	(26 496)	28 017
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement	(37 960)	(28 153)	(131 900)	(159 930)
Produit tiré de la vente d'immeubles		28 580		89 420
Produit de la vente de placements		121		183
Acquisition de placements à long terme			(96 443)	(7 640)
Activités abandonnées	<u>13 514</u>		<u>34 722</u>	
Flux de trésorerie d'investissement	<u>137 533</u>	<u>(4 560)</u>	<u>(426 752)</u>	<u>(163 733)</u>
<b>Activités de financement</b>				
Produit tiré des billets de second rang		57 623		57 623
Augmentation (diminution) des emprunts à vue	(164 918)	(154 769)	3 146	(144 656)
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires	(19 144)	(1 596)	(31 107)	28 002
Produit d'obligations	20 382	12 512	156 806	70 592
Augmentation (diminution) des montants à recevoir des parties liées		(590)	4 366	3 942
Augmentation des coûts de financement reportés	(1 561)		(16 677)	
Émission d'actions ordinaires	37 842	162	74 658	68 911
Dividendes versés	(21 501)	(8 200)	(30 523)	(11 168)
Augmentation (diminution) des montants à payer à des parties liées	(15 834)		144	
Augmentation du crédit de construction	10 105	6 268	14 836	27 729
Produit tiré des reçus de souscription			181 857	
Flux de trésorerie de financement	<u>(154 629)</u>	<u>(88 590)</u>	<u>357 506</u>	<u>100 975</u>
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	1 854	(94 930)	(13 561)	(33 642)
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	<u>51 328</u>	<u>95 473</u>	<u>66 743</u>	<u>34 185</u>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période</b>	<u>53 182 \$</u>	<u>543 \$</u>	<u>53 182 \$</u>	<u>543 \$</u>

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie (note 24)

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les normes internationales d'information financière.

Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

---

# Homburg Invest Inc.

## Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

### 1. Mode de présentation

Les présents états financiers ont été dressés conformément aux normes internationales d'information financière (les «normes IFRS»), les actions de Homburg Invest Inc. (la «Société») étant inscrites à la cote de l'Euronext d'Amsterdam. Puisque la Société est domiciliée au Canada, elle doit aussi dresser des états financiers distincts selon les principes comptables généralement reconnus du Canada (les «PCGR du Canada»). Les différences les plus importantes entre les états financiers dressés selon les normes IFRS et les états financiers dressés selon les PCGR du Canada touchent les immeubles de placement et les immeubles en voie d'aménagement, qui sont comptabilisés à la juste valeur selon les normes IFRS et qui ne sont pas amortis, alors que selon les PCGR du Canada, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût historique moins l'amortissement cumulé et certaines charges reportées liées aux frais de location, lesquels sont passés en charge lorsqu'ils sont engagés, ont été comptabilisées à titre d'actif dans les états financiers selon les PCGR du Canada et imputées au cours de la période du contrat de location connexe. Également, en vertu des PCGR du Canada, les variations de l'écart de conversion sont présentées de façon distincte dans les autres éléments du résultat étendu et de façon cumulative dans le cumul des autres éléments du résultat étendu.

---

### 2. Nature des activités

Homburg Invest Inc., qui a été constituée en société en vertu des lois de l'Alberta, au Canada, est inscrite à la Bourse de Toronto («TSX») et à l'Euronext d'Amsterdam («AEX»). À la TSX, les actions de catégorie A à droit de vote subalterne se négocient sous le symbole «HII.A», et les actions de catégorie B à droit de vote multiple, sous le symbole «HII.B», tandis qu'à l'AEX, les actions de catégorie A à droit de vote subalterne sont inscrites sous le symbole «HII».

Le bureau principal de la Société est situé au 1741, rue Brunswick, bureau 600, Halifax (Nouvelle-Écosse) Canada.

La Société et ses filiales louent, construisent et vendent des immeubles commerciaux et résidentiels situés au Canada, en Allemagne, aux Pays-Bas et aux États-Unis.

---

### 3. Sommaire des principales conventions comptables

Les conventions comptables et de communication de l'information de la Société sont conformes aux normes internationales d'information financière et se résument comme suit :

#### a) Généralités et consolidation

Les états financiers consolidés ont été dressés conformément aux normes internationales d'information financière. Les conventions comptables de la Société et l'information financière présentée sont conformes aux recommandations du Bureau des normes internationales comptables.

Pour 2007 et 2006, les présents états financiers consolidés comprennent les comptes des filiales en propriété exclusive de la Société : Homburg ShareCo Inc., Homburg Invest (USA) Limited, Homburg (US) Incorporated, qui sont des sociétés canadiennes constituées en Nouvelle-Écosse; Homburg Holdings (US) Inc., qui est constituée dans l'État du Colorado; Blackfoot Development Ltd., Homburg Harris Development Ltd., Citadel West Development Ltd., Churchill Estates Development Ltd., Inverness Estates Development Ltd., High River Development Ltd., CP Development Ltd., Homburg Kai Development Ltd., Holland Gardens Development Ltd., North Calgary Land Ltd. et Castello Developments Ltd., qui sont des sociétés canadiennes constituées en Alberta; et Homburg Holding (NETH) Beheer B.V. qui est constituée aux Pays-Bas. Une nouvelle filiale en propriété exclusive, Homburg Acquisition Inc., société canadienne constituée en Alberta, a été ajoutée au cours de 2007, et cette dernière détient la totalité de Homburg Real Estate Trust, (auparavant Fonds de placement immobilier Alexis Nihon).

---

---

# Homburg Invest Inc.

## Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

### 3. Sommaire des principales conventions comptables (suite)

En outre, les 86 sociétés en commandite (75 au 31 décembre 2006 et 71 au 30 septembre 2006) que la Société détient en propriété exclusive et les huit sociétés en commandite qu'elle détient partiellement (huit au 31 décembre 2006 et huit au 30 septembre 2006), qui exploitent des immeubles commerciaux et résidentiels destinés à la location, sont comptabilisées suivant la méthode de la consolidation intégrale ou de la consolidation par intégration proportionnelle, selon le cas. Parmi ces sociétés en commandite, 15 possèdent une structure d'entreprise (dix au 31 décembre 2006 et neuf au 30 septembre 2006).

#### b) Immeubles

##### i) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur.

La Société a adopté les recommandations de l'IAS 40 «Immeubles de placement», et a choisi le modèle de la juste valeur pour présenter ses immeubles de placement dans ses états financiers.

La juste valeur d'immeubles de placement est fondée sur des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants et d'après les estimations de la direction, majorées des dépenses en immobilisations effectuées depuis la plus récente évaluation. La direction procède régulièrement à l'examen de l'évaluation de ses immeubles de placement entre les dates d'évaluation afin d'établir si les hypothèses sous-jacentes à l'évaluation, comme les flux de trésorerie et les taux de capitalisation, restent toujours valides. Ces hypothèses sont comparées à l'information sur le marché produite par des spécialistes du secteur indépendants. Lorsque des augmentations ou des diminutions s'imposent, la Société rajuste la valeur comptable de ses immeubles de placement. La valeur comptable au 30 septembre 2007 comprend un gain de valeur non réalisé totalisant 46 638 \$ (99 471 \$ au 31 décembre 2006) en sus des valeurs établies par des évaluateurs indépendants. La date de la réévaluation est le 30 septembre 2007 et 85 % (84 % au 31 décembre 2006) de la valeur du portefeuille a fait l'objet d'une évaluation indépendante ou d'une opération dans des conditions normales de marché au cours des trois dernières années.

##### ii) Immeubles en voie d'aménagement

Les immeubles en voie d'aménagement sont soit en voie de construction ou font l'objet d'un programme important de repositionnement. La Société a adopté les recommandations de l'IAS 16 «Immobilisations corporelles», et a choisi le modèle de la réévaluation pour présenter la valeur de ses immeubles en voie d'aménagement dans ses états financiers. Selon ce modèle, tous les immeubles en voie d'aménagement sont présentés à la juste valeur, à moins qu'ils ne puissent être évalués de manière fiable, auquel cas ils seront comptabilisés au coût, y compris les dépenses de pré-aménagement. Les réévaluations doivent être effectuées régulièrement et au moyen de méthodes conformes à celles utilisées pour les immeubles de placement.

Lorsque la valeur augmente à la suite d'une réévaluation, l'augmentation est constatée dans les capitaux propres sous la rubrique écart de réévaluation. Toutefois, l'augmentation est comptabilisée en résultat dans la mesure où elle compense une réévaluation à la baisse du même immeuble, déjà comptabilisée en résultat.

Lorsque la valeur diminue à la suite d'une réévaluation, cette diminution est comptabilisée en résultat. Toutefois, une réévaluation à la baisse est directement imputée aux capitaux propres dans la mesure où l'écart de réévaluation présente un solde créditeur pour ce même immeuble.

Au moment de la cession d'un immeuble, tout solde créditeur de l'écart de réévaluation compris dans les capitaux propres est reclassé dans les bénéfices non répartis, et ce, sans effet sur les résultats.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 3. Sommaire des principales conventions comptables (suite)

iii) Immeubles en construction destinés à la vente

Ces stocks d'immeubles sont comptabilisés au coût, ou à la valeur de réalisation nette si elle est inférieure. La valeur de réalisation nette correspond au prix de vente estimatif dans le cours normal des affaires, diminué des frais de vente et des frais à engager pour terminer l'aménagement.

#### c) Capitalisation des coûts

- i) La Société capitalise le coût d'acquisition des immeubles de placement engagé au moment de l'acquisition.
- ii) Dans le cas des immeubles en voie d'aménagement, la Société capitalise tous les frais directs engagés pour leur acquisition, leur aménagement, leur construction et la période initiale prédéterminée de location. Ces frais englobent tous les coûts directs et tous les coûts d'emprunt directement attribuables aux immeubles en question, y compris les coûts d'emprunt engagés avant la pleine utilisation du produit de l'emprunt destiné au projet. Les coûts d'emprunt sont diminués des intérêts créditeurs perçus par la Société sur le produit d'emprunt avant qu'il ne serve au projet. La période d'aménagement débute lorsque des frais sont engagés et que la Société poursuit les activités nécessaires à la préparation de l'immeuble aux fins prévues.

#### d) Constatation des produits

La direction a déterminé que tous les baux que la Société a conclus avec ses locataires constituent des contrats de location-exploitation. Les loyers minimaux sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. L'excédent des loyers constatés sur les montants exigibles aux termes des baux est comptabilisé dans le bilan de la Société à titre de loyers perçus d'avance. En outre, les baux prévoient habituellement le remboursement par les locataires des frais d'entretien des espaces communs, des impôts fonciers et d'autres frais d'exploitation, constaté à titre de produits dans la période où le droit au remboursement est acquis.

Les gains et pertes découlant de la vente d'un immeuble sont comptabilisés lorsque le recouvrement du produit de la vente est raisonnablement assuré et que toutes les autres conditions importantes concernant les droits et les titres de propriété sont réunies. Lorsqu'un immeuble est vendu et que ces critères ne sont pas respectés, ce dernier est inclus dans les immeubles destinés à la revente. Au 30 septembre 2007 et au 31 décembre 2006, la Société ne possédait aucun immeuble destiné à la revente.

La Société comptabilise ses immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur conformément aux recommandations de l'IAS 40 et constate les variations de valeur non réalisées en résultat au cours de la période où elles surviennent.

#### e) Impôts sur les bénéfices

La Société utilise la méthode du passif fiscal pour comptabiliser les impôts sur les bénéfices. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts différés sont établis d'après l'écart entre la valeur comptable des éléments particuliers du bilan et leur valeur fiscale, et les taux d'imposition et les lois en vigueur ou pratiquement en vigueur à la date des états financiers pour les exercices au cours desquels les écarts temporaires sont censés se résorber. Tout rajustement apporté aux soldes est comptabilisé immédiatement en résultat net.

#### f) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les soldes bancaires, déduction faite des découverts bancaires, et les placements à court terme très liquides en titres du marché monétaire dont l'échéance initiale est d'au plus trois mois. Les emprunts bancaires sont considérés comme des opérations de financement.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 3. Sommaire des principales conventions comptables (suite)

##### g) Conversion de devises

Les activités à l'étranger sont considérées comme étant autonomes et la quasi-totalité de leurs opérations sont comptabilisées en monnaie locale, soit leur monnaie principale. Les comptes des filiales étrangères autonomes sont convertis suivant la méthode du cours de clôture, selon laquelle les actifs et les passifs sont convertis au taux de change en vigueur à la fin de la période, tandis que les produits et les charges sont convertis au taux moyen en vigueur durant la période. Les gains et les pertes de change pour ces filiales sont reportés et inclus dans l'écart de conversion présenté dans les capitaux propres.

##### h) Options sur actions et surplus d'apport

La Société a un régime de rémunération à base d'actions, décrit à la note 14e). Elle comptabilise la rémunération liée aux attributions consenties aux termes de ce régime selon la méthode de la juste valeur. La charge de rémunération imputée aux résultats s'élève à 5 000 \$ pour les neuf premiers mois de 2007 (néant au 30 septembre 2006).

##### i) Utilisation d'estimations et incertitudes relative à la mesure

Pour dresser des états financiers conformément aux normes internationales d'information financière, la direction recourt à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs constatés à la date du bilan, l'information présentée à l'égard des actifs et des passifs éventuels à cette date, et sur les montants des produits et des charges constatés pour la période. Les estimations importantes faites par la direction comprennent les flux de trésorerie futurs et les taux de capitalisation utilisés pour établir la juste valeur des immeubles de placement. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations de manière importante.

##### j) Placements à long terme

Les placements à long terme sont évalués à la juste valeur.

##### k) Instruments financiers dérivés

La Société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de gérer l'incidence de la fluctuation des taux d'intérêt sur certains emprunts à long terme. Ces swaps de taux d'intérêt ne sont pas admissibles à la comptabilité de couverture, de sorte que les variations de juste valeur sont constatées en résultat net au cours de la période.

##### l) Coûts de financement reportés

La convention de la Société consiste à capitaliser les coûts associés aux opérations d'emprunt à long terme. Ces coûts sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée de la dette connexe.

---

#### 4. Modification de convention comptable

##### Coûts de financement reportés

Au cours de 2006, la Société a modifié sa convention comptable à l'égard des coûts de financement. Ces coûts étaient antérieurement constatés en résultat dans la période où ils étaient engagés. À compter de la période terminée le 30 juin 2006, ces coûts ont été capitalisés puis amortis sur la durée de la dette connexe. La modification a été apportée rétroactivement et la Société estime que la convention actuelle témoigne plus précisément du coût d'emprunt global et annuel de la Société sur la durée totale de la dette. Cette modification comptable a donné lieu à un rajustement de 1 477 \$ du solde des bénéfices non répartis de fin d'exercice au 31 décembre 2005.

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

#### 5. Acquisitions d'entreprises

Les importantes acquisitions qui suivent ont eu lieu au cours de la période :

Date d'acquisition	Emplacement	Affectation	Nombre d'actions émises	Contrepartie au comptant
<b>Neuf mois terminés le 30 septembre 2007</b>				
5 juin 2007	Pays-Bas (2)	Bureaux Commerces de détail, bureaux		12 900 \$
5 avril 2007	Canada	et résidences		484 166 \$
8 février 2007	Pays-Bas	Bureaux (5 immeubles)	1 000 000	2 019 \$
<b>Exercice terminé le 31 décembre 2006 (vérifié)</b>				
1 <sup>er</sup> décembre 2006	Pays-Bas (2)	Bureaux (4 immeubles) Usage commercial	1 000 000	4 308 \$
22 juin 2006	Pays-Bas	(4 immeubles)	5 950 000	17 176 \$
1 <sup>er</sup> mai 2006	Allemagne (2)	Bureaux		\$
31 mars 2006	Allemagne	Commerces de détail		8 710 \$
22 février 2006	Canada	Restauration (9 immeubles)		9 213 \$

Les actions offertes en contrepartie des acquisitions ont été émises pour une valeur établie en fonction du cours moyen pondéré qu'elles affichaient avant la date d'acquisition.

Le tableau suivant indique les montants attribués aux principaux actifs et passifs à la date d'acquisition :

	2007		
	Pays-Bas (2)	Canada	Pays-Bas
Immeubles de placement	53 960 \$	537 100 \$	37 840 \$
Actifs liés aux activités abandonnées		592 000	
Débiteurs et autres actifs	642	19 162	221
	<u>54 602</u>	<u>1 148 262</u>	<u>38 061</u>
Emprunts hypothécaires pris en charge	41 702	162 286	29 203
Passifs liés aux activités abandonnées		282 591	
Créditeurs et autres passifs		85 243	360
Impôts différés		35 870	
	<u>41 702</u>	<u>565 990</u>	<u>29 563</u>
Actifs nets acquis	12 900	582 272	8 498
Valeur des actions émises			6 479
Valeur des placements à long terme détenus à la date d'acquisition		98 106	
Contrepartie au comptant	<u>12 900 \$</u>	<u>484 166 \$</u>	<u>2 019 \$</u>

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 5. Acquisitions d'entreprises (suite)

La direction procède actuellement à une analyse plus détaillée de l'acquisition du 5 avril 2007 au Canada au fur et à mesure que des informations additionnelles sont disponibles, ce qui pourrait engendrer des modifications importantes de la répartition des actifs identifiables, des passifs pris en charge et des activités connexes.

	2006				
	(vérifié)				
	Pays-Bas (2)	Pays-Bas	Allemagne (2)	Allemagne	Canada
Immeubles de placement	60 981 \$	199 938 \$	610 418 \$	41 333 \$	9 388 \$
Encaisse			21 884		
Débiteurs et autres actifs	134	505	2 470	91	61
	<u>61 115</u>	<u>200 443</u>	<u>634 772</u>	<u>41 424</u>	<u>9 449</u>
Emprunts hypothécaires pris en charge	46 593	143 698	390 412	32 704	
Emprunt à vue non lié à la construction			154 640		
Impôts différés pris en charge			12 715		
Créditeurs et autres passifs	4 111	6 249	77 005	10	236
	<u>50 704</u>	<u>149 947</u>	<u>634 772</u>	<u>32 714</u>	<u>236</u>
Actifs nets acquis	10 411	50 496		8 710	9 213
Valeur des actions émises	6 103	33 320			
Contrepartie au comptant	<u>4 308 \$</u>	<u>17 176 \$</u>	<u>\$</u>	<u>8 710 \$</u>	<u>9 213 \$</u>

Après l'acquisition en Allemagne (2), 3 000 420 actions de catégorie A à droit de vote subalterne d'une valeur de 19 395 \$ ont été émises en remboursement de la dette liée à l'acquisition. Au cours de la période terminée le 30 juin 2007, des pourparlers liés aux coûts relatifs à la construction des immeubles en Allemagne (2) ont entraîné une diminution des créditeurs et autres passifs de 2 147 € (3 045 \$) qui a été prise en charge à titre de partie constitutive de l'acquisition. Par conséquent, les immeubles de placement ont été réduits d'un montant équivalent au cours des neuf premiers mois de 2007.

Les résultats d'exploitation de tous les immeubles acquis sont inclus dans les résultats consolidés à compter de la date d'acquisition.

Si les acquisitions de 2007 avaient eu lieu au début de l'exercice 2007, les produits du 30 septembre 2007 auraient été, de manière pro forma, plus élevés d'environ 18 900 \$, et le bénéfice avant impôts sur les bénéfices aurait été supérieur d'environ 1 700 \$ à la même date.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 6. Immeubles de placement

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre 2006 (vérifié)
Solde au début de la période	1 957 808 \$	786 387 \$
Augmentations (diminutions):		
Cessions	(5 663)	(2 189)
Écart de conversion	(84 892)	130 002
Acquisition par achats, plus les coûts d'acquisition capitalisés et le reclassement d'immeubles en voie d'aménagement	655 969	941 826
Coûts capitalisés des immeubles	2 382	2 311
Variations de valeur non réalisées sur les immeubles de placement	46 638	99 471
Solde à la fin de la période	<u>2 572 242 \$</u>	<u>1 957 808 \$</u>

Au cours des neuf premiers mois de 2007, des immeubles de placement ont été acquis au coût total de 658 351 \$. Les acquisitions ont été financées au moyen de nouveaux emprunts et d'autres passifs totalisant 114 415 \$, de l'émission de 4 142 421 actions de catégorie A à droit de vote subalterne pour 26 414 \$ et d'un montant au comptant de 517 522 \$.

Au cours de l'exercice 2006, des immeubles de placement ont été acquis au coût total de 944 137 \$. Les acquisitions ont été financées au moyen de nouveaux emprunts et d'autres passifs totalisant 854 465 \$, de l'émission de 6 950 000 actions de catégorie A à droit de vote subalterne pour 39 423 \$ et d'un montant au comptant de 50 249 \$.

Parmi les immeubles de placement, un immeuble (un immeuble au 31 décembre 2006) d'une valeur comptable de 653 000 \$ (710 941 \$ au 31 décembre 2006) fait l'objet d'une option d'achat par le locataire exerçable en 2020.

---

#### 7. Immeubles en voie d'aménagement

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre 2006 (vérifié)
Terrains détenus à des fins d'aménagement futur	87 972 \$	97 691 \$
Immeubles en construction et en voie d'aménagement à des fins de revente	289 390	204 066
Immeubles en voie de construction	27 876	
	<u>405 238 \$</u>	<u>301 757 \$</u>

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 7. Immeubles en voie d'aménagement (suite)

Au cours des neuf premiers mois de 2007, la Société a capitalisé des frais d'acquisition, des frais d'aménagement et des frais connexes totalisant 133 523 \$ (118 272 \$ au 31 décembre 2006), dont des intérêts capitalisés de 15 269 \$ (15 120 \$ au 31 décembre 2006). Ces frais ont été financés par un emprunt pris en charge de 7 500 \$ (9 670 \$ au 31 décembre 2006), un produit de 2 439 \$ (1 375 \$ au 31 décembre 2006) tiré de l'émission de 350 000 actions de catégorie A (250 000 au 31 décembre 2006) à droit de vote subalterne et le solde, au comptant et par la prise en charge d'autres passifs. Toujours en 2007, aucun projet terminé (13 990 \$ au 31 décembre 2006) n'a été reclassé dans les immeubles de placement, et des terrains détenus à des fins d'aménagement futur totalisant 18 473 \$ (27 744 \$ au 31 décembre 2006) ont été reclassés dans les immeubles en voie de construction destinés à la revente et une autre tranche de 20 480 \$ de ces mêmes terrains (néant au 31 décembre 2006) ont été reclassés dans les immeubles détenus à des fins d'aménagement futur.

---

#### 8. Liquidités soumises à restrictions

Les liquidités soumises à restrictions comprennent les acomptes sur des biens immobiliers, les frais d'engagement remboursables et les dépôts de garantie.

---

#### 9. Débiteurs et autres

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre 2006 (vérifié)
Comptes clients	15 698 \$	19 705 \$
Montant à recevoir de parties liées (note 18 f))		4 366
Loyers perçus d'avance (note 3 d))	9 521	2 945
Charges payées d'avance	6 564	1 498
Créances obligataires		4 512
	<u>31 783 \$</u>	<u>33 026 \$</u>

---

#### 10. Placements à long terme

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre 2006 (vérifié)
Cedar Shopping Centers, Inc. et autres	677 \$	930 \$
DIM Vastgoed N.V.	19 184	22 915
DIM Vastgoed N.V. à acquérir en octobre 2010	15 676	18 410
	<u>35 537 \$</u>	<u>42 255 \$</u>

---

La Société détient 50 000 actions ordinaires (50 000 au 31 décembre 2006) de Cedar Shopping Centers, Inc. («Cedar»), une fiducie de placement immobilier inscrite à la cote de la Bourse de New York (NYSE : CDR).

Le placement de la Société dans DIM Vastgoed N.V. («DIM»), une société de placement immobilier cotée à l'Euronext d'Amsterdam, consiste en des reçus de dépôt représentant 971 462 actions de DIM (967 142 actions au 31 décembre 2006), et en 72 360 actions détenues directement (72 360 au 31 décembre 2006).

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 10. Placements à long terme (suite)

Le placement de la Société dans DIM à acquérir en octobre 2010 consiste en des reçus de dépôts représentant 852 973 actions de DIM (835 123 au 31 décembre 2006) qui seront acquises le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Depuis le premier trimestre de 2006, la Société en possède tous les droits de vote, mais juridiquement, elle n'en acquerra le titre de propriété que le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Les vendeurs recevront 6,5 actions de catégorie A à droit de vote subalterne de Homburg Invest Inc. pour chaque action de DIM détenue. Les vendeurs peuvent aussi choisir, au plus tard le 16 décembre 2007, de toucher leurs contreparties dues en 2010 au comptant, à raison de 21,20 \$ US par action. Les vendeurs ont droit à tout dividende versé sur les actions de DIM jusqu'à la date de vente, mais la Société en détient le contrôle au moyen des droits de vote. Si les vendeurs choisissent de toucher leur contrepartie en actions de catégorie A à droit de vote subalterne, la Société a convenu de leur accorder une garantie de dividende leur permettant de bénéficier d'un rajustement de prix égal à l'excédent du dividende versé sur 6,5 actions de Homburg Invest Inc. sur le dividende versé sur une action de DIM, avec effet cumulatif de 2006 au 1<sup>er</sup> octobre 2010. Au 30 septembre 2007, la Société avait un passif éventuel maximal de 1 227 \$ (460 \$ au 31 décembre 2006) au titre de la garantie de dividende cumulatif. Aucun passif au titre de cette garantie ne sera inscrit avant décembre 2007, alors que les vendeurs choisiront leur méthode de paiement en 2010 établissant ainsi la valeur réelle de tout passif. Cette opération a été prise en compte dans le calcul du bénéfice dilué par action, en supposant que les actionnaires de DIM recevront des actions de catégorie A à droit de vote subalterne en guise de paiement total.

---

#### 11. Dette à long terme

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre 2006 (vérifié)
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires a)	<b>1 309 245 \$</b>	1 154 254 \$
Obligations hypothécaires b)	<b>220 205</b>	223 685
	<b>1 529 450</b>	1 377 939
Dette non garantie		
Obligations de la Société non adossées à des créances c)	<b>296 653</b>	160 015
Billets subordonnés de second rang d)	<b>55 286</b>	61 826
	<b>351 939</b>	221 841
	<b>1 881 389</b>	1 599 780
Coûts de financement reportés	<b>(14 202)</b>	(11 257)
	<b>1 867 187 \$</b>	1 588 523 \$

La dette à long terme porte intérêt à taux fixe et à taux variable. À la date du bilan, le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme s'établissait à 5,938 % (5,713 % en 2006).

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 11. Dette à long terme (suite)

Les versements normaux de capital et les soldes de capital à l'échéance se présentent comme suit :

	Versements normaux de capital	Solde de capital à l'échéance	Obligations et billets subordonnés de second rang	Total
2007 – reste de l'exercice	6 642 \$	41 491 \$	\$	48 133 \$
2008	24 787	117 285		142 072
2009	26 355	12 291	18 459	57 105
2010	25 760	10 650	42 515	78 925
2011	24 545	23 651	56 712	104 908
Par la suite		995 788	454 458	1 450 246
	<u>108 089 \$</u>	<u>1 201 156 \$</u>	<u>572 144 \$</u>	<u>1 881 389 \$</u>

La Société a l'intention de renouveler les soldes de capital à l'échéance des emprunts hypothécaires aux taux du marché.

#### a) Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis par une sûreté grevant certains immeubles de placement et par une cession de certaines créances sur loyers, et viennent à échéance entre 2007 et 2020. Les emprunts hypothécaires comprennent les emprunts suivants libellés en devises :

		30 septembre 2007	31 décembre 2006 (vérifié)
Libellés en dollars américains	US	<u>8 168 \$</u>	<u>8 395 \$</u>
	CA	<u>8 110 \$</u>	<u>9 791 \$</u>
Libellés en euros	EUR	<u>719 878 €</u>	<u>680 520 €</u>
	CA	<u>1 020 139 \$</u>	<u>1 047 960 \$</u>

Les emprunts hypothécaires non libellés en dollars canadiens ont été convertis aux taux de change en vigueur à la fin de la période.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 11. Dette à long terme (suite)

##### b) Obligations hypothécaires

Séries d'obligations	Échéance	Taux d'intérêt	Montant	30 septembre 2007	31 décembre 2006 (vérifié)
HMB1	15 décembre 2009	10,00 %	4 420 \$ CA	4 420 \$	4 420 \$
HMB1	15 décembre 2009	8,50 %	9 905 €	14 039	15 255
HMB2	25 avril 2010	7,50 %	30 000 €	42 515	46 198
HMB4	30 novembre 2011	7,50 %	20 010 €	28 356	30 814
HMB5	31 décembre 2011	7,50 %	20 010 €	28 356	30 814
HMB6	30 juin 2012	7,50 %	31 230 €	44 256	48 092
HMB7	30 juin 2012	7,25 %	31 230 €	44 256	48 092
				<u>206 198</u>	<u>223 685</u>
	Montant à payer au titre d'une garantie de change			<u>14 007</u>	
				<u>220 205 \$</u>	<u>223 685 \$</u>

Les obligations hypothécaires, qui ont une durée de sept ans, ont été émises en séries et sont garanties par une charge de premier ou de second rang grevant certains actifs et par la Société. Elles viennent à échéance entre décembre 2009 et juin 2012, et la Société a l'option de racheter n'importe quelle série à la valeur nominale des obligations hypothécaires en tout temps à compter du cinquième anniversaire de leur émission. Les intérêts sont exigibles tous les six mois, le 30 juin et le 31 décembre. Certaines obligations hypothécaires totalisant 142 385 € ou 201 778 \$ (142 385 € ou 219 265 \$ au 31 décembre 2006) ne sont pas libellées en dollars canadiens. Ces montants ont été convertis aux taux en vigueur à la date du bilan.

La Société a conclu des accords de garantie visant toutes les séries d'obligations hypothécaires jusqu'à leur échéance avec une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction. Aux termes de la garantie, la Société est protégée contre la dépréciation du dollar canadien par rapport à l'euro, jusqu'à concurrence de la valeur nominale de chaque obligation hypothécaire. En contrepartie, elle renonce à toute appréciation du dollar canadien lorsque les obligations hypothécaires libellées en euros seront réglées. Les obligations hypothécaires, qui sont comptabilisées au taux de change en vigueur le 30 septembre 2007, reflètent une diminution de 14 007 \$ (une augmentation de 3 483 \$ au 31 décembre 2006) du capital, représentant l'appréciation du dollar canadien par rapport à l'euro depuis l'émission des obligations hypothécaires. La diminution de 14 007 \$ (augmentation de 3 483 \$ au 31 décembre 2006) a été compensée par un montant à payer (montant à recevoir en 2006) au titre de la garantie de change, inscrit à titre de passif (à titre d'actif en 2006).

Le règlement final de l'actif ou du passif au titre de la garantie de change surviendra soit à l'échéance prévue des obligations hypothécaires, soit à leur remboursement, selon la première éventualité. En raison de cette garantie, les variations de la valeur des obligations hypothécaires découlant des fluctuations du change n'ont aucune incidence sur les résultats.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 11. Dette à long terme (suite)

##### c) Obligations de la Société non adossées à des créances

Séries d'obligations	Échéance	Taux d'intérêt	Montant	30 septembre 2007	31 décembre 2006 (vérifié)
HB8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	70 855 \$	77 012 \$
HB9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	85 026	83 003
HB10	15 février 2014	7,25 %	99 340 €	140 772	
				<u>296 653 \$</u>	<u>160 015 \$</u>

Les obligations de la Société non adossées à des créances, qui ont une durée de sept ans, ont été émises en séries et sont garanties par la Société. Elles viennent à échéance entre mai 2013 et février 2014. La Société a l'option de racheter en tout temps n'importe quelle série à la valeur nominale des obligations, à compter du cinquième anniversaire de leur émission. Les intérêts sont exigibles tous les six mois, le 30 juin et le 31 décembre. Les obligations sont émises en euros et sont converties au taux de change en vigueur à la date du bilan. Au 30 septembre 2007, les obligations de série HB10 faisaient toujours l'objet d'émissions pour une valeur nominale maximale de 100 005 €.

##### d) Billets subordonnés de second rang

Les billets subordonnés de second rang n'exigent que le versement des intérêts jusqu'à leur échéance en 2036. Constitués de 25 000 € et de 20 000 \$ US, ils portent intérêt à taux fixe jusqu'en 2016, puis à taux variable par la suite jusqu'à l'échéance. La Société a l'option de les racheter à compter de 2011 jusqu'à l'échéance, et l'encours est converti au cours en vigueur à la date du bilan.

---

#### 12. Crédit de construction

La Société a obtenu un crédit de construction, dont le montant est exigible à vue, pour ses immeubles en voie d'aménagement. Les emprunts portent intérêt à taux fixe ou à taux variable du marché, le taux d'intérêt moyen pondéré s'établissant à 7,26 % (7,08 % au 31 décembre 2006). La Société les a garantis par les immeubles en voie d'aménagement. Lorsque l'aménagement de ces immeubles sera achevé, la Société compte obtenir du financement à long terme aux taux disponibles sur le marché. L'encours comprend des emprunts auprès de parties liées pour un total de néant (4 426 \$ au 31 décembre 2006) (note 18 g)).

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 13. Crédoiteurs et autres passifs

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre 2006 (vérifié)
Comptes fournisseurs (note 18 e))	<b>58 775 \$</b>	51 403 \$
Montant à payer de parties liées (note 18 f))	<b>144</b>	
Emprunts à vue non liés à la construction a)	<b>82 823</b>	25 077
Impôts sur les bénéfices à payer	<b>1 045</b>	2 200
Billets à payer	<b>945</b>	1 773
Dépôts de garantie	<b>4 553</b>	5 068
Charges à payer à long terme b)	<b>22 123</b>	25 481
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010 c)	<b>17 955</b>	20 650
Loyers perçus d'avance et acomptes	<b>6 135</b>	3 924
	<b>194 498 \$</b>	135 576 \$

a) Les emprunts à vue non liés à la construction comprennent un emprunt de 21 500 \$ US ou 21 347 \$ (25 007 \$ au 31 décembre 2006), converti selon les taux de la fin de la période, portant intérêt à 7,28 % et garanti par des certificats de dépôt représentant 949 862 actions de DIM; et une facilité de crédit dont le solde en cours s'élève à 61 476 \$, consistant en un prêt d'exploitation général offert au moyen de prêts au taux préférentiel, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. La facilité de crédit a été donnée en garantie pour deux propriétés de placement d'une valeur comptable approximative de 410 000 \$.

b) Les crédoiteurs à long terme comprennent un montant de 15 612 € ou 22 123 \$ (24 041 \$ au 31 décembre 2006), représentant le prix d'exercice d'une option sur la participation restante de 6,63 % dans MoTo Objekt Campeon GmbH & Co KG exerçable au premier trimestre de 2012 et les soldes de compte des associés actuels détenteurs de la participation de 6,63 %. Ce montant découle de l'acquisition de 2006 en Allemagne (2) dont il est question à la note 5. Au 31 décembre 2006, les crédoiteurs à long terme comprenaient une prime de 1 440 \$ à verser relativement à un projet d'aménagement en participation. La prime à payer a été versée en juillet 2007, avant la date d'échéance, au moyen de l'émission de 169 230 actions de catégorie A à droit de vote subalterne, au prix de 6,50 l'action.

c) Le montant à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. («Dim») se rapporte à des certificats de dépôt représentant les actions de DIM acquises au premier trimestre de 2006 et dont le règlement par la Société est reporté en octobre 2010 (voir la note 10). Le montant à payer représente le prix au comptant à l'exercice de l'option au comptant des vendeurs, payable aux termes du contrat d'achat d'actions, soit un total de 18 083 \$ US (17 705 \$ au 31 décembre 2006) converti au taux de change en vigueur à la date du bilan.

La Société dispose de facilités de crédit de 25 800 \$ sur lesquelles une tranche de 8 561 \$ (néant au 31 décembre 2006) avait été prélevée au 30 septembre 2007. Une tranche de 15 000 \$ (15 000 \$ au 31 décembre 2006) des facilités de crédit a été octroyée par une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction.

Une filiale de la Société dispose d'une facilité de crédit de 65 000 \$, consistant en un prêt d'exploitation général offert au moyen de prêts au taux préférentiel, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 30 septembre 2007, une tranche de 61 476 \$ de la facilité de crédit était utilisée.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 14. Capitaux propres

##### a) Écart de conversion

L'écart de conversion représente le rajustement de change non constaté sur l'actif net des filiales de la Société qui exercent leurs activités aux États-Unis, en Allemagne et dans les Pays-Bas. La variation pour la période reflète l'incidence de l'évolution des devises au cours de la période sur cet actif net, contrebalancée par des couvertures efficaces.

Les taux de change en vigueur au 30 septembre 2007 étaient les suivants : 1,00 \$ US = 0,99 \$ CA et 1,00 € = 1,42 \$ CA (1,00 \$ US = 1,17 \$ CA et 1,00 € = 1,54 \$ CA au 31 décembre 2006). Les taux de change moyens du troisième trimestre de 2007 se sont établis à 1,00 \$ US = 1,06 \$ CA et à 1,00 € = 1,49 \$ CA (1,00 \$ US = 1,13 \$ CA et 1,00 € = 1,41 \$ CA au 30 septembre 2006).

##### b) Capital social

La Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions de catégorie A à droit de vote subalterne («actions de catégorie A»), d'actions de catégorie B à droit de vote multiple («actions de catégorie B»), d'actions privilégiées de catégorie A («actions privilégiées»), pouvant être émises en séries, et d'actions privilégiées de catégorie B («actions privilégiées»), pouvant aussi être émises en séries.

Les porteurs d'actions de catégorie A ont le droit de recevoir un avis de la tenue de toute assemblée des actionnaires, d'y assister et d'y voter avec les porteurs d'actions de catégorie B, sauf aux assemblées où seuls les porteurs d'une catégorie ou série particulière d'actions ont le droit de voter. Les actions de catégorie A confèrent à leurs porteurs un vote pour chaque action détenue.

Les porteurs d'actions de catégorie B ont le droit de recevoir un avis de la tenue de toute assemblée des actionnaires, d'y assister et d'y voter avec les porteurs d'actions de catégorie A, sauf aux assemblées où seuls les porteurs d'une catégorie ou série particulière d'actions ont le droit de voter. Les actions de catégorie B confèrent à leurs porteurs 25 votes pour chaque action détenue.

Les actions de catégorie A peuvent être converties en actions de catégorie B dans certains cas précis, lorsque des offres sont faites à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs d'actions de catégorie B.

Les dividendes sont payables sur les actions de catégorie A et de catégorie B lorsqu'ils sont déclarés par le conseil d'administration. Les actions de catégorie A et celles de catégorie B ont égalité de rang en matière d'admissibilité aux dividendes.

Les actions privilégiées peuvent être émises en tout temps, en une ou plusieurs séries, chaque série comportant le nombre d'actions, le nom, les droits, privilèges, restrictions et conditions que le conseil d'administration aura déterminés par voie de résolution avant leur émission. Les actions privilégiées ne sont pas assorties de droit de vote et ont priorité de rang sur les actions de catégorie A et de catégorie B en matière de dividendes et de distribution en cas de dissolution. Aucune action privilégiée n'a été émise.

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

#### 14. Capitaux propres (suite)

Le tableau suivant présente les actions émises et en circulation de la Société :

	Actions de catégorie A à droit de vote subalterne	Actions de catégorie B à droit de vote multiple	Capital déclaré
<b>Émises et en circulation au</b>	(en milliers)	(en milliers)	
<b>31 décembre 2005</b>	57 818	30 845	161 670 \$
Exercice d'options	362	52	1 200
Acquisition d'immeubles (notes 5, 6 et 7)	7 200		40 798
Remboursement de dettes liées à des acquisitions	3 000		19 395
Acquisition de placement	19		66
Appel public à l'épargne c)	14 286		68 406
Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices			(466)
Régime de réinvestissement des dividendes	4 405		20 091
<b>Émises et en circulation au</b>			
<b>31 décembre 2006</b>	87 090	30 897	311 160
Exercice d'options	1 398	618	4 294
Acquisition d'immeubles (notes 5, 6 et 7 et 13 b))	4 690		30 051
Émissions d'actions au moyen de placements privés et autres c)	49 412		259 763
Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices			(7 030)
Régime de réinvestissement des dividendes	6 355		35 074
<b>Émises et en circulation au 30 septembre 2007</b>	<b>148 945</b>	<b>31 515</b>	<b>633 312 \$</b>

#### c) Placements privés et appel public à l'épargne

La Société a clôturé les placements privés et l'appel public à l'épargne suivants visant l'émission d'actions de catégorie A à droit de vote subalterne :

Le 14 septembre 2007, 666 666 actions ont été émises à 6,00 \$ l'action dans le cadre d'un placement privé.

Le 16 juillet 2007, 615 384 actions ont été émises à 6,50 \$ l'action dans le cadre d'un placement privé.

Le 11 juillet 2007, 5 430 000 actions ont été émises à 5,25 \$ l'action en vertu de l'option pour attributions excédentaires accordée dans le cadre de l'appel public à l'épargne clôturé le 9 juillet 2007.

Le 9 juillet 2007, 36 200 000 actions ont été émises au moment de la conversion des reçus de souscription de la Société. En juin 2007, la Société a conclu une offre publique de 36 200 000 reçus de souscription au prix de 5,25 \$ chacun. Des frais d'émission de 9 503 \$, déduction faite des impôts sur les bénéfices connexes de 3 139 \$, ont été inclus dans les frais d'émission mentionnés ci-dessus. Les reçus de souscription ont été convertis en actions de catégorie A à droit de vote subalterne le 9 juillet 2007 à raison d'une action de catégorie A à droit de vote subalterne pour chaque reçu de souscription.

Le 31 janvier 2007, 6 368 164 actions ont été émises à 5,12 \$ l'action en vertu d'un placement privé.

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 14. Capitaux propres (suite)

En juin 2006, la Société a émis au public 14 285 715 actions de catégorie A à droit de vote subalterne au prix de 3,50 € (4,95 \$) chacune. La conversion en dollars canadiens a été effectuée au taux de change en vigueur à la date à laquelle le produit de l'émission a été reçu. Des frais d'émission de 3 536 \$, déduction faite des impôts sur les bénéfices connexes de 1 212 \$, ont été portés en diminution du produit brut.

#### d) Surplus d'apport

	<b>30 septembre 2007</b>	31 décembre <u>2006</u> (vérifié)
Début de la période	<b>916 \$</b>	1 143 \$
Rémunération à base d'actions	<b>5 000</b>	
Reclassement par suite de l'exercice d'options	<b>(512)</b>	(227)
Fin de la période	<b>5 404 \$</b>	916 \$

#### e) Options sur actions

En vertu de son régime d'options sur actions, la Société peut attribuer des options à ses administrateurs et dirigeants et aux salariés de la société de gestion. Aux termes du régime, de nouvelles options sur actions ne peuvent être attribuées pour des actions de catégorie B à droit de vote multiple de la Société. Le maximum d'actions de catégorie A à droit de vote subalterne pouvant être émises à l'exercice des options sur actions en cours en vertu du régime ne peut dépasser 10 % du nombre total d'actions de catégorie A à droit de vote subalterne et d'actions de catégorie B à droit de vote multiple émises et en circulation à la date d'attribution. Aux termes du régime, le prix d'exercice d'une option ne peut être inférieur au cours de clôture d'une action de catégorie A à droit de vote subalterne à la TSX le dernier jour de Bourse qui précède la date d'attribution de l'option, et la durée d'une option ne peut dépasser dix ans. Les options sont attribuées au gré du conseil d'administration et les modalités d'acquisition des droits y rattachés sont établies par ce dernier.

Le 30 septembre 2007, il n'y avait aucune option sur actions de catégorie B à droit de vote multiple attribuée et il y avait 7 954 599 options sur actions de catégorie A à droit de vote subalterne attribuées et non exercées.

La Société suit les recommandations des normes internationales d'information financière à l'égard de la rémunération et autres paiements à base d'actions, selon lesquelles la juste valeur d'une option est estimée à la date d'attribution à l'aide du modèle binomial ou d'un modèle d'évaluation d'options similaire. La juste valeur de chaque option préalablement attribuée a été estimée en fonction du prix d'exercice et des hypothèses moyennes pondérées suivantes :

Volatilité prévue	25,0 à 40,0 %
Taux d'intérêt sans risque	3,31 à 4,60 %
Durée de vie prévue	3,5 ans à 5 ans
Rendement de l'action prévu	5,6 à 9,0 %

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 14. Capitaux propres (suite)

Le tableau ci-après présente la situation du régime d'options sur actions de la Société au 30 septembre 2007 et au 31 décembre 2006, ainsi que son évolution au cours des périodes terminées à ces dates.

	30 septembre 2007		31 décembre 2006 (vérifié)	
	Actions (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré	Actions (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	2 528	2,07 \$	2 947	2,11 \$
Attribuées	7 450	5,68 \$		\$
Exercées	(2 016)	1,88 \$	(414)	2,35 \$
Venues à échéance	(7)	2,85 \$	(5)	2,85 \$
En cours à la fin de la période	<u>7 955</u>	<u>5,50 \$</u>	<u>2 528</u>	<u>2,07 \$</u>

  

Nombre d'actions visées par les options (en milliers)	Date d'attribution	Date d'échéance	Prix d'exercice
505	29 juin 2005	29 juin 2010	2,85 \$
7 450	16 juillet 2007	15 juillet 2012	5,68 \$
<u>7 955</u>			

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 15. Activités abandonnées

Au cours de la période terminée le 30 juin 2007, une filiale de la Société a cédé 19 immeubles de location d'espaces de bureau et 28 immeubles industriels de location pour un produit de 574,7 M\$. Les résultats d'exploitation sont comptabilisés dans la perte nette liée aux activités abandonnées pour la période de deux mois durant laquelle les propriétés acquises étaient détenues. Également au cours du troisième trimestre, une filiale a cédé sept propriétés industrielles pour un produit de 17,3 M\$.

Il n'y a aucune incidence sur la période précédente puisque ces immeubles ont également été achetés au cours du trimestre terminé le 30 juin 2007.

Le tableau suivant présente l'état des résultats et le bilan associés aux activités abandonnées pour la période terminée le 30 septembre 2007.

#### État des résultats

Produits tirés des immeubles	12 447 \$
Charges d'exploitation des immeubles	6 075
	<u>6 372</u>
Intérêt	9 635
	<u>9 635</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées avant impôts sur les bénéfices	(3 263)
Impôts sur les bénéfices à payer (recouvrement)	(1 008)
Perte nette liée aux activités abandonnées	<u>(2 255) \$</u>

#### Bilan

Passif	
Impôts sur les bénéfices à payer	<u>31 135 \$</u>

Les intérêts débiteurs ci-dessus comprennent les intérêts sur la dette acquittés par l'acquéreur et les intérêts sur la dette devant être remboursée au moyen du produit de la cession des activités abandonnées.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 16. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts diffère du montant qui aurait été obtenu si l'on avait appliqué le taux d'imposition combiné fédéral et provincial du Canada et les taux d'imposition des divers territoires étrangers au bénéfice avant impôts sur les bénéfices. Les écarts s'expliquent par les éléments suivants :

	<b>30 septembre 2007</b>	30 septembre 2006 (comme retraité – note 4)
Bénéfice lié aux activités poursuivies avant impôts sur les bénéfices	<b>89 252 \$</b>	60 840 \$
Taux d'imposition combiné	<b>33,00 %</b>	34,50 %
Impôts sur les bénéfices	<b>29 453 \$</b>	20 990 \$
Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit :		
Impôts des grandes sociétés	<b>299</b>	202
Impôt canadien sur les produits réalisés à l'étranger	<b>628</b>	
Écart de taux sur les produits réalisés à l'étranger	<b>(1 575)</b>	
Tranche non imposable des gains en capital	<b>(309)</b>	(588)
Charges non déductibles	<b>1 650</b>	
Rajustement permanent des variations de valeur réalisées et non réalisées	<b>(7 819)</b>	(2 333)
Divers	<b>(2 341)</b>	
	<b>19 986 \$</b>	18 271 \$
Impôts sur les bénéfices		
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital exigibles	<b>4 764 \$</b>	3 669 \$
Impôts différés	<b>15 222</b>	14 602
	<b>19 986 \$</b>	18 271 \$

Au 30 septembre 2007, le cumul du passif d'impôts différés s'élevait à 147 169 \$ (104 480 \$ au 31 décembre 2006). Ce passif est attribuable aux immeubles de placement à raison de 144 967 \$ (98 693 \$ au 31 décembre 2006) et aux immeubles en voie d'aménagement à raison de 6 221 \$ (6 959 \$ au 31 décembre 2006). Le passif a été réduit d'un montant de 4 019 \$ (1 172 \$ au 31 décembre 2006) au titre d'un actif d'impôts différés lié à des frais d'émission d'actions.

La Société dispose d'un report prospectif de pertes autres qu'en capital de 46 095 \$ (19 237 \$ au 31 décembre 2006) qu'elle pourra utiliser pour réduire son bénéfice imposable à l'avenir. Ces pertes expirent à compter de 2026 et elles ont servi au calcul des impôts différés à payer. La Société dispose également d'un report prospectif de crédits d'impôt étranger de 2 007 \$ (1 106 \$ au 31 décembre 2006) qu'elle pourra utiliser pour réduire ses impôts futurs à payer à l'étranger. Ces crédits d'impôt expirent à compter de 2015 et ont été pris en compte dans le calcul des impôts différés à payer.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 17. Instruments financiers et gestion des risques

##### Instruments financiers

La Société n'acquiert pas, ne détient pas et n'émet pas d'instruments financiers dérivés à des fins de transaction.

La Société détient les instruments financiers à long terme suivants : emprunts hypothécaires, obligations hypothécaires, obligations de la Société non adossées à des créances, billets subordonnés de second rang, charges à payer à long terme et placements à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires s'élève à 1 277 670 \$ (1 161 891 \$ au 31 décembre 2006). Le montant du capital des obligations hypothécaires est protégé contre les fluctuations de change jusqu'à l'échéance des obligations, de 2009 à 2012. La juste valeur totale des obligations est de 517 919 \$ (395 551 \$ au 31 décembre 2006). Étant donné que le montant à recevoir au titre d'une garantie de change ne peut faire l'objet d'une évaluation indépendante de sa juste valeur, sa valeur représente la valeur comptable. Les billets subordonnés de second rang ont une juste valeur de 58 312 \$ (61 826 \$ au 31 décembre 2006). Les placements à long terme sont comptabilisés à leur juste valeur.

La juste valeur des instruments financiers à long terme (autres que les placements à long terme) repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation qui rendent compte de la conjoncture courante du marché pour des instruments assortis de conditions et de risques semblables. Cette juste valeur estimative n'est pas nécessairement représentative des montants que la Société paierait ou recevrait dans des opérations réellement conclues sur le marché. Les impôts et autres frais d'opération éventuels n'ont pas été pris en compte dans l'estimation de la juste valeur, car la direction a déterminé qu'il n'était pas possible d'estimer ces coûts.

Les instruments financiers à court terme de la Société, qui sont composés des débiteurs, de l'encaisse, des créditeurs et autres passifs, des emprunts à vue et des dépôts de garantie, sont comptabilisés au coût, qui se rapproche de leur juste valeur en raison de l'échéance rapprochée de ces instruments.

##### Gestion des risques

Dans le cours normal des affaires, la Société est exposée à des risques susceptibles de nuire au rendement de son exploitation. Ces risques et les mesures prises pour les réduire sont décrits ci-après.

###### a) Risque de taux d'intérêt

Puisque les engagements de la Société comportent des taux d'intérêt fixes et variables, la Société s'expose à un risque en raison de la fluctuation des taux d'intérêt. Pour réduire au minimum son risque de taux d'intérêt, la Société applique une politique de gestion du passif. Elle répartit les échéances de la dette sur environ 30 ans. De plus, elle a conclu des swaps de taux d'intérêt venant à échéance en octobre 2014 afin de gérer l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt sur une tranche de 35 000 € de sa dette à long terme. L'effet de la baisse des taux d'intérêt aux Pays-Bas et en Allemagne au cours des neuf mois terminés le 30 septembre 2007 s'est traduit par un gain de 2 298 \$ (1 876 \$ au 30 septembre 2006) constaté dans l'état des résultats.

###### b) Risque de crédit

Les principaux actifs de la Société sont des immeubles commerciaux et résidentiels. La Société court un risque de crédit du fait que les locataires peuvent manquer à leurs obligations locatives. Elle réduit son risque de crédit en vérifiant la solvabilité des locataires éventuels et en diversifiant la composition des locataires.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 17. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

c) Risque de change

La Société court un risque de change parce que certains de ses actifs et passifs sont libellés en dollars américains ou en euros. Elle atténue une partie de son risque de change sur les obligations hypothécaires libellées en euros à l'aide d'un accord de garantie (voir la note 11). La Société a aussi mis en place des relations de couverture à l'interne entre son investissement net dans des établissements étrangers autonomes libellé en euros, et les obligations et billets subordonnés libellés en euros. Au 30 septembre 2007, une tranche de 75 000 € (75 000 € au 31 décembre 2006) de l'investissement net de la Société était couverte par un montant correspondant sous forme de dette libellée en euros. Au 30 septembre 2007, la couverture était considérée comme efficace; elle sera régulièrement examinée pour évaluer si la relation de couverture demeure toujours efficace. Pour ce qui est des autres montants libellés en dollars américains et en euros, leur risque de change est atténué par les produits et les charges générés dans ces monnaies par l'activité de location d'immeubles.

Pour financer la garantie de change, la partie liée a conclu une facilité de crédit dans des conditions normales de marché.

d) Risque de concentration

Le locataire le plus important de la Société représente à lui seul environ 26 % (26 % au 30 septembre 2006) des produits tirés des immeubles pour la période. Le risque découle de la possibilité que la Société ne puisse remplacer les loyers provenant de ce client assez rapidement, tout en ayant à assumer les frais liés à cet espace locatif. Pour atténuer le risque de concentration, la Société conclut des baux à long terme, examine la stabilité financière des locataires, exige une garantie ou une sûreté le cas échéant et recherche une diversification des locataires sur les plans géographique et sectoriel. De plus, la Société préserve la qualité de ces immeubles de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 18. Opérations entre parties liées

La Société est contrôlée par le président du conseil et chef de la direction par l'intermédiaire de sociétés de portefeuille.

- a) La Société a signé des ententes avec des sociétés, qui sont sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, pour différents services. Le tableau suivant résume les produits et les charges intersociétés :

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2006
Revenu de location gagné	(270) \$	(553) \$
Frais de gestion d'actifs et de construction engagés	9 553 \$	6 030 \$
Frais de gestion d'immeubles engagés	1 287 \$	1 141 \$
Frais d'assurance engagés	514 \$	468 \$
Frais de service engagés	504 \$	390 \$
Frais d'acquisition et de cession engagés	31 487 \$	23 556 \$
Frais de garantie d'obligations hypothécaires engagés	2 776 \$	2 588 \$
Frais d'émission d'actions et de reçus de souscription engagés	950 \$	3 536 \$
Frais et intérêts de financement de la construction engagés	Néant	255 \$
Frais d'émission d'obligations et d'autres titres d'emprunt engagés	6 530 \$	2 329 \$

Les opérations sont comptabilisées à leur valeur d'échange.

- b) La Société a adopté une résolution qui autorise le gestionnaire d'immeubles, une société sous contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, à établir des comptes fiduciaires en son nom en cas de nécessité, pour que la Société puisse mener ses activités.
- c) La Société a engagé des honoraires d'environ 152 \$ (176 \$ au 30 septembre 2006) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.
- d) La Société a signé un accord pour garantir le capital et les intérêts des obligations hypothécaires exigibles à l'échéance avec une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction, aux termes duquel elle est protégée contre les fluctuations du cours du dollar canadien et de l'euro (note 11). Le coût annuel de cette garantie jusqu'à l'échéance correspond à 1,5 % de l'encours des obligations de série 1, à 2,0 % de l'encours des obligations de série 2 et à 1,6 % de l'encours des obligations de séries 4, 5, 6 et 7.
- e) Les créiteurs comprennent des frais de garantie d'obligations hypothécaires de 2 776 \$ (792 \$ au 31 décembre 2006) et des frais de gestion de 83 \$ (71 \$ au 31 décembre 2006) à payer à des sociétés sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, qui ne portent pas intérêt et ne comportent pas de modalités de remboursement précises.
- f) Le montant à payer de 144 \$ (4 366 M\$ à recevoir au 31 décembre 2006), à des sociétés sous contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, ne porte pas intérêt et ne comporte pas de modalités de remboursement précises.
-

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 18. Opérations entre parties liées

- g) La Société a emprunté une somme de néant (4 426 \$ au 31 décembre 2006) sous forme de crédit de construction à une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction. Seuls les intérêts sont exigibles au taux annuel de 8 %.
- h) Une filiale de la Société a conclu une entente d'indemnisation avec une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction. L'entente, d'un montant de 3 585 \$ au 30 septembre 2007 (3 113 \$ au 31 décembre 2006), exige le règlement du plein montant au cours de l'exercice.
- i) Le 1<sup>er</sup> février 2007, la Société a acquis un immeuble de placement auprès d'une société contrôlée par un membre du conseil d'administration pour 990 \$.
- j) En janvier 2007, la Société a émis 6 368 164 actions de catégorie A à droit de vote subalterne à un prix de 5,12 \$ l'action dans le cadre d'un placement privé à une société sous contrôle commun du président du conseil et chef de la direction. Le placement était assujéti à l'approbation du conseil d'administration et des organismes de réglementation.
- 

#### 19. Résultat par action

Le résultat par action a été établi d'après le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, comme suit :

	<b>Trois mois terminés le 30 septembre 2007 (en milliers)</b>	Trois mois terminés le 30 septembre 2006 (en milliers)	<b>Neuf mois terminés le 30 septembre 2007 (en milliers)</b>	Neuf mois terminés le 30 septembre 2006 (en milliers)
De base				
Actions de catégorie A à droit de vote subalterne	<b>139 327</b>	81 911	<b>111 243</b>	67 479
Actions de catégorie B à droit de vote multiple	<b>31 515</b>	30 897	<b>31 472</b>	30 878
	<b>170 842</b>	112 808	<b>142 715</b>	98 357
Dilué				
Actions de catégorie A à droit de vote subalterne	<b>148 703</b>	88 659	<b>118 514</b>	73 751
Actions de catégorie B à droit de vote multiple	<b>31 515</b>	31 318	<b>31 503</b>	31 320
	<b>180 218</b>	119 977	<b>150 017</b>	105 071
La dilution résulte des éléments suivants :				
Actions de catégorie A				
Exercice d'options	<b>249</b>	1 032	<b>351</b>	1 148
Conversion de charges à payer à long terme	<b>42</b>	288	<b>183</b>	288
Conversion d'un montant à payer à DIM	<b>5 544</b>	5 428	<b>5 544</b>	4 836
Conversion de reçus de souscription	<b>3 541</b>		<b>1 193</b>	
	<b>9 376</b>	6 748	<b>7 271</b>	6 272
Catégorie B				
Exercice d'options		421	<b>31</b>	442

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 19. Résultat par action (suite)

L'effet de dilution des options sur actions en cours sur le résultat par action a été établi d'après la méthode du rachat d'actions, selon laquelle le produit tiré de l'exercice de ces titres est présumé servir à racheter des actions de même catégorie.

Les options sur actions de la Société, émises le 16 juillet 2007 à un prix d'exercice de 5,68 \$, sont antidilutives et ont été exclues du calcul du résultat dilué par action pour les trois mois et les neuf mois terminés le 30 septembre 2007.

---

#### 20. Engagements

a) Une filiale de la Société doit verser des loyers minimaux en vertu de plusieurs contrats de location-exploitation au cours des exercices suivants, comme suit :

2007 – reste de l'exercice	598	\$
2008	658	\$
2009	565	\$
2010	568	\$
2011	558	\$
par la suite	332	\$

b) Le tableau suivant présente les paiements futurs exigés en vertu d'un contrat de location emphytéotique, échéant en 2065, sur le terrain d'un bien productif d'une filiale :

2007 – reste de l'exercice	23	\$
2008	91	\$
2009	91	\$
2010	91	\$
2011	91	\$
par la suite	4 892	\$

c) La Société et ses filiales ont conclu plusieurs ententes à l'égard de la gestion d'immeubles, échéant entre 2010 et 2012 (note 18 a)).

d) La Société compte six projets de construction en cours pour lesquels elle a signé des engagements totalisant 35 730 \$.

e) La Société a signé une entente visant la vente d'un immeuble en construction au Canada qui est en voie d'aménagement. L'opération devrait être conclue au quatrième trimestre de 2007 pour un produit total d'environ 377 000 \$, lequel est supérieur à la valeur comptable de l'immeuble. Une partie du gain tiré de cette vente sera réalisée pendant la période d'aménagement. Une filiale distincte de la Société fera l'acquisition d'une participation de 10 % dans l'immeuble, à la juste valeur, dans le cadre de la convention de vente.

f) La Société a conclu une entente visant à acquérir un portefeuille de 63 immeubles situés en Estonie, en Lettonie et en Lituanie pour un prix d'acquisition d'environ 197 000 € (279 169 \$). L'opération devrait être conclue au quatrième trimestre de 2007 et serait financée au moyen d'un emprunt plafonné à 80 % du prix d'achat global.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 20. Engagements (suite)

g) La Société a signé une entente pour acquérir, au coût d'environ 355 000 \$, majoré des frais de clôture, un édifice de bureaux et complexe commercial au Canada. L'opération devrait être conclue au quatrième trimestre de 2007 et sera financée par emprunt et par trésorerie.

h) La Société a conclu une convention de coentreprise visant l'acquisition de neuf centres commerciaux situés aux États-Unis. La Société acquerra une participation de 80 % dans la coentreprise, les immeubles étant évalués à environ 170 000 \$ US (168 793 \$). L'opération devrait être conclue au quatrième trimestre de 2007 et sera financée au moyen d'environ 107 000 \$ US (106 240 \$) de la dette existante et le solde, au comptant.

---

#### 21. Passifs éventuels

a) La Société est partie à des litiges qui surviennent dans le cours normal de ses activités. La direction de la Société ne considère pas que ces litiges puissent avoir des incidences importantes. Toutefois, cette prédiction ne peut être affirmée en toute certitude.

b) Des filiales particulières de la Société ont été informées d'un avis d'imposition en instance possible à l'égard de droits de mutation. Les avis d'imposition, s'ils sont émis, imposeraient un droit de mutation sur l'acquisition de ces immeubles par les filiales. Le passif possible s'élèverait à 7 831 € (11 097 \$) et augmenterait le coût des immeubles visés si la Société n'était pas en mesure d'avoir gain de cause dans sa contestation des avis d'imposition. À ce jour, aucun avis d'imposition n'a été reçu. La Société a examiné cette question, a reçu des avis juridiques et est d'avis qu'elle n'est pas tenue de payer un droit de mutation sur ces acquisitions. Par conséquent, la Société n'a comptabilisé aucun droit de mutation dans ses états financiers consolidés.

---

#### 22. Indemnisations

Conformément à ses politiques, la Société a convenu d'indemniser ses administrateurs et dirigeants. À cet égard, elle a souscrit des polices d'assurance qui couvrent certains risques.

---

#### 23. Événements postérieurs à la date du bilan

a) La Société a amorcé le processus d'approbation par les organismes de réglementation de l'émission d'obligations de série HB11 jusqu'à concurrence de 30 000 € (42 500 \$), au taux d'intérêt annuel de 7,25 % exigible semestriellement. La Société prévoit obtenir l'approbation et procéder à l'émission des obligations au quatrième trimestre de 2007.

b) Les acquéreurs de la propriété en voie d'aménagement, vendue au prix de 377 000 \$, ont terminé leur rapport de diligence raisonnable et l'opération devrait être conclue au quatrième trimestre de 2007.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 24. Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Trois mois terminés le 30 septembre 2006	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2006
Variation d'éléments du fonds de roulement hors trésorerie				
Débiteurs et autres	6 518 \$	3 338 \$	19 716 \$	97 \$
Créditeurs et autres passifs	1 050	3 922	(23 349)	12 891
Coûts de financement reportés		(2 541)		(4 359)
Montant à payer à des sociétés liées		(14 998)		
	<u>7 568 \$</u>	<u>(10 279) \$</u>	<u>(3 633) \$</u>	<u>8 629 \$</u>
Intérêts payés	<u>46 431 \$</u>	<u>25 173 \$</u>	<u>86 161 \$</u>	<u>36 312 \$</u>
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés (remboursés)	<u>(2 195) \$</u>	<u>623 \$</u>	<u>(908) \$</u>	<u>5 084 \$</u>

---

#### 25. Revenu de location aux termes des contrats de location-exploitation

Les activités de la Société consistent en la location d'immeubles commerciaux et résidentiels. Les loyers minimaux à recevoir, par exercice, aux termes des contrats de location-exploitation non résiliables dont la durée initiale dépasse un an s'établissent comme suit :

2007 – reste de l'exercice	49 122
2008	155 774
2009	151 992
2010	144 087
2011	142 743
par la suite	981 197
	<u>1 624 915 \$</u>

---

#### 26. Frais de personnel

La Société a conclu un accord de gestion avec une partie liée (note 18) et n'emploie pas directement de membre clé de sa direction.

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

#### 27. Information sectorielle

La Société possède un portefeuille diversifié d'immeubles productifs de revenu à affectation résidentielle et commerciale qui sont situés au Canada, aux États-Unis, en Allemagne et aux Pays-Bas. Les ventes d'immeubles aménagés pour la revente, y compris leurs coûts, sont à l'égard de propriétés situées au Canada. Les conventions comptables ayant servi à la préparation des informations sectorielles sont les mêmes que celles décrites pour la Société à la note 3, «Sommaire des principales conventions comptables». La Société utilise le résultat d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement de l'exploitation. Pour cette raison, les intérêts, l'amortissement et les frais d'administration ne sont pas attribués aux secteurs. Toutes les décisions essentielles concernant ces éléments sont centralisées.

Les tableaux suivants offrent un résumé des principales informations sur les secteurs d'exploitation d'immeubles résidentiels et commerciaux de la Société.

<b>Neuf mois terminés le 30 septembre 2007</b>	<b>Commerces de détail</b>	<b>Industriel</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Résidentiel</b>	<b>Total</b>
<b>Produits tirés des immeubles</b>	<b>36 378 \$</b>	<b>24 768 \$</b>	<b>83 398 \$</b>	<b>6 038 \$</b>	<b>150 582 \$</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>13 825</b>	<b>874</b>	<b>12 260</b>	<b>2 673</b>	<b>29 632</b>
	<b><u>22 553 \$</u></b>	<b><u>23 894 \$</u></b>	<b><u>71 138 \$</u></b>	<b><u>3 365 \$</u></b>	<b><u>120 950 \$</u></b>
Neuf mois terminés le 30 septembre 2006	Commerces de détail	Industriel	Bureaux	Résidentiel	Total
Produits tirés des immeubles	15 033 \$	22 781 \$	40 110 \$	1 896 \$	79 820 \$
Charges d'exploitation	3 955	668	4 617	946	10 186
	<u>11 078 \$</u>	<u>22 113 \$</u>	<u>35 493 \$</u>	<u>950 \$</u>	<u>69 634 \$</u>
<b>Neuf mois terminés le 30 septembre 2007</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Canada</b>	<b>É.-U.</b>	<b>Total</b>
<b>Produits tirés des immeubles</b>	<b>29 102 \$</b>	<b>58 739 \$</b>	<b>59 708 \$</b>	<b>3 033 \$</b>	<b>150 582 \$</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 824</b>	<b>1 128</b>	<b>25 250</b>	<b>1 430</b>	<b>29 632</b>
	<b><u>27 278 \$</u></b>	<b><u>57 611 \$</u></b>	<b><u>34 458 \$</u></b>	<b><u>1 603 \$</u></b>	<b><u>120 950 \$</u></b>
Neuf mois terminés le 30 septembre 2006	Pays-Bas	Allemagne	Canada	É.-U.	Total
Produits tirés des immeubles	13 898 \$	38 043 \$	24 568 \$	3 311 \$	79 820 \$
Charges d'exploitation	473	694	7 578	1 441	10 186
	<u>13 425 \$</u>	<u>37 349 \$</u>	<u>16 990 \$</u>	<u>1 870 \$</u>	<u>69 634 \$</u>

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 27. Information sectorielle (suite)

<b>30 septembre 2007</b>	<b>Commerces de détail</b>	<b>Industriel</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Résidentiel</b>	<b>Total</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>623 535 \$</b>	<b>462 387 \$</b>	<b>1 395 325 \$</b>	<b>90 995 \$</b>	<b>2 572 242 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires</b>	<b>187 672 \$</b>	<b>293 493 \$</b>	<b>783 824 \$</b>	<b>44 256 \$</b>	<b>1 309 245 \$</b>
<b>Obligations hypothécaires</b>	<b>53 023 \$</b>	<b>26 296 \$</b>	<b>10 008 \$</b>	<b>\$</b>	<b>89 327 \$</b>

<b>31 décembre 2006</b>	<b>Commerces de détail</b>	<b>Industriel</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Résidentiel</b>	<b>Total</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>217 175 \$</b>	<b>467 586 \$</b>	<b>1 250 801 \$</b>	<b>22 246 \$</b>	<b>1 957 808 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires</b>	<b>74 803 \$</b>	<b>312 950 \$</b>	<b>752 925 \$</b>	<b>13 576 \$</b>	<b>1 154 254 \$</b>
<b>Obligations hypothécaires</b>	<b>57 766 \$</b>	<b>29 688 \$</b>	<b>9 232 \$</b>	<b>\$</b>	<b>96 686 \$</b>

<b>30 septembre 2007</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Canada</b>	<b>É.-U.</b>	<b>Total</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>563 798 \$</b>	<b>1 040 098 \$</b>	<b>943 563 \$</b>	<b>24 783 \$</b>	<b>2 572 242 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires</b>	<b>372 034 \$</b>	<b>637 549 \$</b>	<b>291 552 \$</b>	<b>8 110 \$</b>	<b>1 309 245 \$</b>
<b>Obligations hypothécaires</b>	<b>\$</b>	<b>28 356 \$</b>	<b>177 840 \$</b>	<b>\$</b>	<b>206 196 \$</b>

<b>31 décembre 2006</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Canada</b>	<b>É.-U.</b>	<b>Total</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>497 097 \$</b>	<b>1 112 456 \$</b>	<b>319 153 \$</b>	<b>29 102 \$</b>	<b>1 957 808 \$</b>
<b>Emprunts hypothécaires</b>	<b>337 418 \$</b>	<b>710 540 \$</b>	<b>96 505 \$</b>	<b>9 791 \$</b>	<b>1 154 254 \$</b>
<b>Obligations hypothécaires</b>	<b>\$</b>	<b>30 814 \$</b>	<b>192 871 \$</b>	<b>\$</b>	<b>223 685 \$</b>

Au 30 septembre 2007, les obligations hypothécaires totalisaient 206 198 \$, compte non tenu d'un montant à payer de 14 007 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 116 871 \$ liée à des immeubles en voie d'aménagement et à des fonds destinés à des projets d'acquisition et d'aménagement au Canada. Le solde, soit 89 327 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Au 31 décembre 2006, les obligations hypothécaires totalisaient 223 685 \$, compte non tenu d'un montant à recevoir de 3 483 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 126 999 \$ liée à des immeubles en voie d'aménagement et à des fonds destinés à des projets d'acquisition et d'aménagement au Canada. Le solde, soit 96 686 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Au 30 septembre 2007, le secteur Allemagne comprenait un locataire (deux locataires au 31 décembre 2006) qui représentait à lui seul plus de 10 % du total des produits tirés des immeubles. Ce locataire a représenté à lui seul 26 % (deux locataires avaient représenté 28 % et 11 % au 31 décembre 2006) du total des produits tirés des immeubles pour la période.

---

---

## Homburg Invest Inc.

### Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### 28. Participation dans des coentreprises

Au 30 septembre 2007, la Société détenait des participations partielles dans huit sociétés en commandite (huit au 31 décembre 2006 et huit au 30 septembre 2006). Les pourcentages de participation varient de 5 % à 55,55 %. Ces sociétés en commandite exploitent des immeubles locatifs commerciaux et résidentiels.

Les présents états financiers reflètent la quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges des sociétés en commandite qui revient à la Société, selon la méthode de consolidation par intégration proportionnelle, comme suit :

	<b>30 septembre <u>2007</u></b>	31 décembre <u>2006</u> (vérifié)
<b>Actif</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	641 \$	2 059 \$
Immeubles en voie d'aménagement	19 478	15 054
Débiteurs et autres	513	684
Immeubles de placement	9 663	12 108
	<u>30 295 \$</u>	<u>29 905 \$</u>
<b>Passif</b>		
Créditeurs et autres passifs	14 585 \$	11 889 \$
Dépôts de garantie et loyers perçus d'avance	25	36
Emprunts hypothécaires	4 230	5 311
	<u>18 840 \$</u>	<u>17 236 \$</u>
	<b>Neuf mois terminés le 30 septembre <u>2007</u></b>	<b>Neuf mois terminés le 30 septembre <u>2006</u></b>
<b>Produits</b>		
Produits tirés des immeubles	3 060 \$	1 155 \$
<b>Charges</b>		
Charges d'exploitation des immeubles	1 260 \$	460 \$
Frais d'administration	119	38
Intérêts sur emprunts hypothécaires	210	229
	<u>1 589 \$</u>	<u>727 \$</u>
<b>Flux de trésorerie</b>		
Flux de trésorerie d'exploitation	595 \$	200 \$
Flux de trésorerie de financement	(803) \$	(5 113) \$
Flux de trésorerie d'investissement	(1 221) \$	4 968 \$

---

---

## **Homburg Invest Inc.**

### **Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés selon les normes internationales d'information financière**

(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

30 septembre 2007

---

#### **29. Données correspondantes**

Certaines données correspondantes ont été reclassées en fonction de la présentation adoptée pour la période considérée. Les changements apportés à l'information correspondante de 2006 ont été apportés comme suit :

– pour refléter les coûts de financement reportés en réduction de la dette à long terme connexe plutôt que comme élément distinct au bilan,

– pour refléter le changement à la note de 2006 sur la participation dans une coentreprise.

---