

Homburg Invest Inc.
États financiers consolidés intermédiaires
PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés intermédiaires	1
États des résultats consolidés intermédiaires	2
États du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États du cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États des bénéfices non répartis (du déficit) consolidés intermédiaires	4
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	5
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires conformément aux PCGR du Canada	6-28

Homburg Invest Inc.
Bilans consolidés intermédiaires
(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	30 septembre 2008	31 décembre 2007
Actif		
Immeubles de placement	2 981 494 \$	2 939 960 \$
Immeubles en voie d'aménagement	343 572	293 955
Placements à long terme	34 855	39 562
Actifs incorporels	114 635	100 619
Écart d'acquisition	63 456	33 036
Liquidités soumises à restrictions	20 451	27 704
Trésorerie	17 935	17 927
Débiteurs et autres	159 686	78 624
Actif au titre d'instruments dérivés		221
	<u>3 736 084 \$</u>	<u>3 531 608 \$</u>
Passif		
Dette à long terme (note 4)	2 593 391 \$	2 094 122 \$
Créiteurs et autres passifs (note 5)	250 428	579 373
Financement de construction	113 743	66 393
Impôts futurs (note 8)	107 542	110 578
Passifs incorporels	11 937	12 234
Passifs liés aux activités abandonnées (note 7)	28 903	28 903
	<u>3 105 944</u>	<u>2 891 603</u>
Capitaux propres (note 6)	<u>630 140</u>	<u>640 005</u>
	<u>3 736 084 \$</u>	<u>3 531 608 \$</u>

Engagements (note 13)
 Passifs éventuels (note 16)
 Événements postérieurs à la date du bilan (note 17)

Approuvé par le conseil d'administration le 6 novembre 2008

«signé»
 Richard Homburg, Phzn., D. Comm.
 Administrateur

«signé»
 Edward P. Ovsenny
 Administrateur

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada.
 Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les Normes internationales d'information financière sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.
États des résultats consolidés intermédiaires
Neuf mois terminés les 30 septembre
(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Produits tirés des immeubles	75 740 \$	53 132 \$	226 981 \$	148 093 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente	41 368	7 875	178 716	35 006
Revenu de dividendes et distributions	24		2 964	1 996
Gain sur l'accroissement de la juste valeur de placements				677
Autres produits	1 075	878	1 841	2 029
Gain de change	6 360	2 532	5 398	15 755
Gain sur instrument dérivé				2 298
Gain à la vente d'actifs				2 177
	<u>124 567</u>	<u>64 417</u>	<u>415 900</u>	<u>208 031</u>
Intérêts sur la dette à long terme	38 563	30 994	113 380	78 632
Intérêts et coûts de financement	1 559	618	10 180	7 777
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente	31 187	7 420	132 363	31 471
Amortissement	14 722	7 613	44 866	26 349
Charges d'exploitation des immeubles	20 712	12 237	60 603	28 402
Frais d'administration	5 234	3 118	17 138	7 855
Rémunération à base d'actions (note 6 c)	52	5 000	259	5 000
Perte sur instrument dérivé	5	535	907	
Perte sur dépréciation de la juste valeur de placements	5 034	3 038	12 129	
	<u>117 068</u>	<u>70 573</u>	<u>391 825</u>	<u>185 486</u>
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	<u>7 449</u>	<u>(6 156)</u>	<u>24 075</u>	<u>22 545</u>
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital exigibles	3 461	1 679	5 262	4 764
Impôts futurs	(269)	(5 115)	(4 037)	317
Total de la charge (recouvrement) d'impôts (note 8)	<u>3 192</u>	<u>(3 436)</u>	<u>1 225</u>	<u>5 081</u>
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	<u>4 307</u>	<u>(2 720)</u>	<u>22 850</u>	<u>17 464</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées (note 7)		(163)		(2 255)
Bénéfice net (perte nette)	<u>4 307 \$</u>	<u>(2 883) \$</u>	<u>22 850 \$</u>	<u>15 209 \$</u>

Résultat par action (note 12)

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 (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	<u>0,02 \$</u>	<u>(0,02) \$</u>	<u>0,12 \$</u>	<u>0,11 \$</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>(0,01) \$</u>
Bénéfice net (perte nette)	<u>0,02 \$</u>	<u>(0,02) \$</u>	<u>0,12 \$</u>	<u>0,10 \$</u>

Dilué

Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	<u>0,02 \$</u>	<u>(0,02) \$</u>	<u>0,11 \$</u>	<u>0,11 \$</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>(0,01) \$</u>
Bénéfice net (perte nette)	<u>0,02 \$</u>	<u>(0,02) \$</u>	<u>0,11 \$</u>	<u>0,10 \$</u>

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada. Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les Normes internationales d'information financière sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.
États du résultat étendu 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 2008	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Bénéfice net (perte nette)	4 307 \$	(2 883) \$	22 850 \$	15 209 \$
Autres éléments du résultat étendu				
Gain (perte) de change sur les instruments financiers désignés à titre de couverture d'établissements étrangers autonomes	22 866	(876)	(12 620)	9 213
Recouvrement (charge) d'impôts connexe	(3 836)	129	2 019	(1 520)
	19 030	(747)	(10 601)	7 693
Incidence fiscale future liée au gain (à la perte) de change latent(e) (note 6)	20 063		(14 537)	
Gain (perte) de charge latente(e)	(27 591)	(6 571)	14 254	(28 196)
Autres éléments du résultat étendu	11 502	(7 318)	(10 884)	(20 503)
Résultat étendu	15 809 \$	(10 201) \$	11 966 \$	(5 294) \$

**États du cumul des autres éléments du résultat étendu 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 2008	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Cumul des autres éléments du résultat étendu au début de la période	(38 274) \$	(7 008) \$	(15 888) \$	6 177 \$
Autres éléments du résultat étendu	11 502	(7 318)	(10 884)	(20 503)
Cumul des autres éléments du résultat étendu à la fin de la période	(26 772) \$	(14 326) \$	(26 772) \$	(14 326) \$

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada. Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les Normes internationales d'information financière sont aussi disponibles.

États des bénéfices non répartis (du déficit) 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 2008	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Bénéfices non répartis (déficit) au début de la période				
Déjà présentés	(19 273) \$	(13 289) \$	5 494 \$	(3 305) \$
Modification de convention comptable				(4 785)
Bénéfices non répartis (déficit) au début de la période, retraité	(19 273)	(13 289)	5 494	(8 090)
Bénéfice net (perte nette)	4 307	(2 883)	22 850	15 209
Dividende lié aux dividendes garantis de DIM Vastgoed N.V.	(1 186)		(1 186)	
Dividendes	(44 903)	(42 293)	(88 213)	(65 584)
Déficit à la fin de la période	(61 055) \$	(58 465) \$	(61 055) \$	(58 465) \$

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada.
Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les Normes internationales d'information financière sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires
Neuf mois terminés les 30 septembre
(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités d'exploitation				
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	4 307 \$	(2 720) \$	22 850 \$	17 464 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :				
Gain à la vente d'actifs				(2 177)
(Perte) gain sur instrument dérivé	5	535	907	(2 298)
Amortissement	14 722	7 613	44 866	26 349
Amortissement des frais de financement	922	4 014	7 877	6 384
Amortissement des baux comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché	729	2 489	1 591	2 489
Revenu de location reporté	(3 470)	(3 474)	(10 114)	(8 723)
Impôts futurs et impôts et taxes sur le capital	903	(5 006)	(2 397)	616
Rémunération à base d'actions	52	5 000	259	5 000
Variation de la juste valeur des placements	5 034	3 038	12 129	(677)
Charge de désactualisation du passif	69		349	
Gain de change	(6 360)	(3 327)	(5 398)	(15 476)
	<u>16 913</u>	<u>8 162</u>	<u>72 919</u>	<u>28 951</u>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement (note 14)	<u>(1 882)</u>	<u>(22 071)</u>	<u>(17 646)</u>	<u>(53 390)</u>
Flux de trésorerie d'exploitation, montant net	<u>15 031</u>	<u>(13 909)</u>	<u>55 273</u>	<u>(24 439)</u>
Activités d'investissement				
Investissement dans des immeubles de placement et des actifs incorporels	(9 988)	(10 556)	(35 282)	(208 134)
Produit de la vente d'immeubles de placement				1 090
Diminution (augmentation) des liquidités soumises à restrictions	(3 122)	173 832	7 253	(26 496)
Acquisition de placements à long terme	(887)		(4 575)	(96 443)
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement	(22 765)	(1 041)	(76 298)	(46 625)
Activités abandonnées		8 157		29 980
Flux de trésorerie d'investissement, montant net	<u>(36 762)</u>	<u>170 392</u>	<u>(108 902)</u>	<u>(346 628)</u>
Activités de financement				
Augmentation (diminution) des emprunts à vue	3 653	(164 918)	(354 056)	3 146
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires	(13 267)	(19 144)	279 094	(31 107)
Produit tiré d'obligations	28 712	20 382	119 504	156 806
Augmentation des coûts de financement reportés	(1 050)	(1 561)	(10 771)	(16 677)
Diminution de montants à recevoir de parties liées				4 366
Émission d'actions ordinaires (frais d'émission)		37 842	(51)	74 658
Dividendes versés	(114)	(21 501)	(20 853)	(30 523)
Augmentation des crédits de construction	4 763	10 105	47 350	14 836
Augmentation (diminution) des montants à payer à des parties liées	498	(15 834)	(6 580)	144
Produit tiré des reçus de souscription				181 857
Flux de trésorerie de financement, montant net	<u>23 195</u>	<u>(154 629)</u>	<u>53 637</u>	<u>357 506</u>
Augmentation (diminution) de la trésorerie	1 464	1 854	8	(13 561)
Trésorerie au début de la période	<u>16 471</u>	<u>51 328</u>	<u>17 927</u>	<u>66 743</u>
Trésorerie à la fin de la période	<u>17 935 \$</u>	<u>53 182 \$</u>	<u>17 935 \$</u>	<u>53 182 \$</u>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (note 14)

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les PCGR du Canada. Des états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés dressés selon les Normes internationales d'information financière sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires conformément aux PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

1. Principales conventions comptables

Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés («états financiers») ont été dressés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada («PCGR du Canada») selon les conventions comptables présentées dans les états financiers consolidés annuels les plus récents de la Société, sauf comme il est décrit ci-après. Ces états financiers comprennent les comptes de Homburg Invest Inc. et de ses filiales, des sociétés en commandite en propriété exclusive et des sociétés en commandite détenues en partie (collectivement, la «Société»). Ces états financiers ne présentent pas toutes les informations à fournir conformément aux PCGR pour les états financiers annuels et, par conséquent, les états financiers doivent être lus avec les plus récents états financiers annuels pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007. En outre, la Société dresse séparément un jeu d'états financiers consolidés intermédiaires conformément aux Normes internationales d'information financière.

Pour dresser des états financiers conformément aux PCGR, 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, sur 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 résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

2. Modifications de conventions comptables

Le 1^{er} janvier 2008, la Société a adopté les nouvelles normes comptables suivantes, publiées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés («ICCA») : le chapitre 1400, «Normes générales de présentation des états financiers», le chapitre 1535, «Informations à fournir concernant le capital», le chapitre 3031, «Stocks», le chapitre 3862, «Instruments financiers – informations à fournir», et le chapitre 3863, «Instruments financiers – présentation». L'adoption de ces nouvelles normes a donné lieu à la présentation d'informations additionnelles à fournir selon les instruments financiers et les objectifs, méthodes et mesures utilisés dans la gestion du capital. Les nouvelles normes n'ont eu aucune incidence sur l'évaluation ou le classement des montants dans les états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés.

Le chapitre 1400, «Normes générales de présentation des états financiers», a été modifié afin d'inclure des directives visant l'évaluation et la communication de l'incertitude entourant la capacité de la Société de poursuivre son exploitation. Ces nouvelles exigences s'appliquent à l'exercice de la Société ouvert le 1^{er} janvier 2008.

Le chapitre 1535, «Informations à fournir concernant le capital», précise les informations que la Société doit fournir à l'égard des éléments suivants : ses objectifs, les politiques et les procédures de gestion de son capital; les données quantitatives sur les éléments inclus dans la gestion de son capital; le fait que la Société se soit conformée ou non aux exigences concernant son capital et, si elle ne s'est pas conformée aux exigences en question, les conséquences de cette non-conformité. Ces nouvelles directives s'appliquent à l'exercice de la Société ouvert le 1^{er} janvier 2008. (Note 10)

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

2. Modifications de conventions comptables (suite)

Le chapitre 3031, «Stocks», exige que les stocks soient évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Les stocks de la Société se composent d'immeubles en construction en voie d'aménagement pour revente. La Société évalue déjà ses immeubles en voie d'aménagement au plus faible du coût et de la valeur de réalisation nette, de sorte que l'application de cette nouvelle norme n'aura aucune incidence. La nouvelle norme exige également la reprise des dépréciations déjà comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation a augmenté. La Société n'a constaté aucune dépréciation pour ramener les stocks à leur valeur nette de réalisation. Ces nouvelles exigences s'appliquent à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2008.

Les chapitres 3862, «Instruments financiers – informations à fournir», et 3863, «Instruments financiers – présentation», remplacent le chapitre 3861, «Instruments financiers – informations à fournir et présentation». Les directives en matière de présentation n'ont pas changé. Des informations additionnelles sont exigées à l'égard de l'importance des instruments financiers compte tenu de la situation financière et du rendement de la Société, notamment des données quantitatives et qualitatives sur l'exposition de la Société aux risques liés aux instruments financiers et sur la façon dont la Société gère ces risques. Ces nouvelles directives s'appliqueront à l'exercice de la Société ouvert le 1^{er} janvier 2008. (Note 9)

Prises de position comptables futures

Le 1^{er} janvier 2009, la Société adoptera le nouveau chapitre 3064, «Écarts d'acquisition et actifs incorporels». Ce nouveau chapitre qui établit des normes de comptabilisation, d'évaluation et de présentation d'information remplace les chapitres actuels 3062, «Dépréciation d'actifs à long terme», et 3450, «Frais de recherche et de développement». La Société évalue actuellement les nouvelles directives, mais ne prévoit pas qu'elles auront une incidence importante sur les états financiers consolidés.

En février 2008, le Conseil des normes comptables de l'ICCA a confirmé que les PCGR du Canada pour les entités ayant une obligation publique de rendre des comptes seront remplacés par les Normes internationales d'information financière (IFRS) avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2011. L'adoption anticipée est permise à compter du 1^{er} janvier 2009, pourvu qu'une dispense soit obtenue auprès des organismes de réglementation. Pour l'instant, la Société dresse ses états financiers selon les PCGR du Canada et les IFRS et, à ce titre, elle prévoit adopter ces directives par anticipation au plus tôt en 2010, moyennant l'approbation des organismes de réglementation concernés.

3. Acquisitions d'entreprises et d'immeubles de placement importants

Au cours de la période, la direction a finalisé la répartition du prix des acquisitions d'entreprises conclues le 5 avril 2007. Le tableau suivant présente les ajustements apportés aux valeurs provisoirement réparties aux actifs et passifs présentés antérieurement :

	Répartition provisoire		Ajustements		Répartition définitive
Actif					
Immeubles de placement	501 984	\$	(37 628)	\$	464 356
Actifs incorporels	26 910		(3 007)		23 903
Écart d'acquisition	33 036		30 420		63 456
			(10 215)	\$	
Passif					
Passifs incorporels	9 337	\$	6	\$	9 343
Impôts futurs	51 363		(10 221)		41 142
			(10 215)	\$	

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

3. Acquisitions d'entreprises et d'immeubles de placement importants (suite)

Au cours de la période, la direction a finalisé la répartition du prix des acquisitions conclues le 30 novembre 2007. Le tableau suivant présente les ajustements apportés aux valeurs provisoirement réparties aux actifs et passifs présentés antérieurement :

	Répartition provisoire	Ajustements	Répartition définitive
Actif			
Immeubles de placement	361 407 \$	(11 883) \$	349 524 \$
Actifs incorporels	5 380	18 432	23 812
		<u>(6 549) \$</u>	
Passif			
Passifs incorporels	2 666 \$	1 231 \$	3 897 \$
Créditeurs et autres passifs		5 318	5 318
		<u>6 549 \$</u>	

La direction est toujours en voie d'obtenir des informations additionnelles sur les justes valeurs des deux dernières acquisitions de 2007. Une fois que cette information sera obtenue, des ajustements importants pourraient être apportés à la répartition du prix des acquisitions aux actifs et aux passifs.

4. Dette à long terme

	30 septembre 2008	31 décembre 2007
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires ^a	1 930 346 \$	1 557 810 \$
Obligations hypothécaires à payer	200 202	200 205
	<u>2 130 548</u>	<u>1 758 015</u>
Dette non garantie		
Obligations de la Société non adossées à des créances ^b	430 814	303 765
Billets subordonnés de second rang	58 267	55 800
	<u>489 081</u>	<u>359 565</u>
	<u>2 619 629</u>	<u>2 117 580</u>
Coûts de financement reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 10 077 \$ (2 905 \$ au 31 décembre 2007)	(26 238)	(23 458)
	<u>2 593 391 \$</u>	<u>2 094 122 \$</u>

La dette à long terme porte intérêt à taux fixe et à taux variable. À la fin de la période, le taux d'intérêt moyen pondéré contractuel de la dette à long terme à taux variable était de 5,769 %, et celui de la dette à long terme à taux fixe, de 6,021 % (5,54 % pour le taux variable et 6,06 % pour le taux fixe au 31 décembre 2007).

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

4. Dette à long terme (suite)

Les versements de capital prévus et les échéances de capital se présentent comme suit :

	Versements de capital prévus	Échéances de capital	Obligations et billets subordonnés de second rang	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des dettes arrivant à échéance
2008	8 641 \$	75 657 \$	\$	84 298 \$	6,46 %
2009	31 500	11 966		43 466	6,79 %
2010	32 319	10 910	45 003	88 232	7,49 %
2011	36 793	18 919	60 034	115 746	7,19 %
2012	38 587	61 010	93 696	193 293	6,72 %
Par la suite		1 604 044	490 550	2 094 594	5,83 %
	<u>147 840 \$</u>	<u>1 782 506 \$</u>	<u>689 283 \$</u>	<u>2 619 629 \$</u>	

La Société a l'intention de renouveler le financement hypothécaire des soldes de capital à l'échéance aux taux du marché.

a) Emprunts hypothécaires

Les hypothèques à payer sont garanties par une charge sur des immeubles de placement particuliers et par une cession de certains loyers à recevoir, comportant des dates d'échéance s'échelonnant de 2008 à 2020. Les emprunts hypothécaires comprennent les emprunts suivants libellés en devises :

		30 septembre 2008	31 décembre 2007
Libellés en dollars américains	US	<u>92 694 \$</u>	<u>93 720 \$</u>
	CA	<u>96 235 \$</u>	<u>92 033 \$</u>
Libellés en euros	EUR	<u>841 881 €</u>	<u>824 265 €</u>
	CA	<u>1 262 906 \$</u>	<u>1 192 217 \$</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
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

4. Dette à long terme (suite)

b) Obligations de la Société non adossées à des créances

Séries d'obligations	Échéance	Taux d'intérêt	Montant	30 septembre 2008	31 décembre 2007
HB série 8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	75 020 \$	72 334 \$
HB série 9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	90 006	86 784
HB série 10	15 février 2014	7,25 %	100 005 €	150 018	144 647
HB série 11	15 janvier 2015	7,25 %	77 175 €	115 770	
				430 814 \$	303 765 \$

Les obligations de la Société non adossées à des créances, qui ont une durée de sept ans, sont émises en séries et ont été données à titre de garantie de la Société. Elles arrivent à échéance entre mai 2013 et janvier 2015. 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 2008, les obligations de série HB11 faisaient toujours l'objet d'émissions pour une valeur nominale maximale de 100 005 €.

5. Crédoeurs et autres passifs

Les crédoeurs et autres passifs comprennent une facilité de crédit de 20 000 \$. Il avait été prévu que la facilité serait remboursée au cours de la période au moyen du refinancement d'une propriété. Le refinancement est maintenant prévu pour 2009. Le prêteur a approuvé ce report des dates de remboursement préalablement établies, et le refinancement de la propriété a été repoussé à mars 2009.

La Société dispose de facilités de crédit de 76 295 \$ sur lesquelles une tranche de 60 944 \$ (2 049 \$ au 31 décembre 2007) avait été prélevée au 30 septembre 2008. Une tranche de 15 000 \$ de ces facilités de crédit (15 000 \$ au 31 décembre 2007) a été consentie par une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

6. Capitaux propres

	30 septembre 2008	31 décembre 2007
Bénéfices non répartis (déficit)	(61 055) \$	5 494 \$
Cumul des autres éléments du résultat étendu ^a	(26 772)	(15 888)
	(87 827)	(10 394)
Capital social ^b	700 574	633 265
Autre capital d'apport	11 489	11 489
Surplus d'apport	5 904	5 645
	630 140 \$	640 005 \$

a) Cumul des autres éléments du résultat étendu

Le cumul des autres éléments du résultat étendu 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, aux Pays-Bas et dans les pays baltes. La variation pour la période reflète l'incidence de l'évolution des taux de change au cours de la période sur cet actif net, contrebalancée par les couvertures efficaces en vigueur. Au cours du semestre terminé le 30 juin 2008, la Société a finalisé une analyse des incidences fiscales futures relatives à certains établissements étrangers autonomes qui dégagent un revenu étranger accumulé, tiré de biens, au Canada. La Société a établi que les importants gains de change qui ont découlé des placements immobiliers au sein de ces établissements étrangers autonomes au cours du trimestre terminé le 31 mars 2008, imputés aux autres éléments du résultat étendu, ont entraîné des écarts temporaires imposables et exigent la constatation de passifs d'impôts futurs. La Société a aussi établi que les importantes pertes de change latentes qui ont découlé de la dette de ces établissements étrangers autonomes au cours du trimestre terminé le 31 mars 2008, aussi imputées aux autres éléments du résultat étendu, ont aussi entraîné des écarts temporaires, mais la capacité de la Société d'utiliser les avantages fiscaux futurs connexes n'est pas jugée plus probable qu'improbable. Par conséquent, une provision pour moins-value complète a été constituée à l'égard des avantages fiscaux futurs découlant des pertes de change latentes sur la dette liée à ces établissements étrangers autonomes. En fonction d'une analyse effectuée au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2008, la Société a établi que les avantages fiscaux futurs découlant des pertes de change latentes sur la dette sont plus probables qu'improbables de se réaliser. Par conséquent, la provision pour moins-value établie au trimestre précédent a été reprise et des avantages fiscaux futurs de 2,9 M\$ ont été imputés aux autres éléments du résultat étendu pour la période considérée. En raison des gains et des pertes de change imputés aux autres éléments du résultat étendu et de la modification de la provision pour moins-value décrite ci-dessus au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2008, une réduction du passif d'impôts futurs et un recouvrement dans les autres éléments du résultat étendu de 22,6 M\$ ont été constatés au cours du trimestre terminé le 30 septembre 2008. Le tableau suivant présente les taux de change en vigueur :

	1,00 \$ US	1,00 €
30 septembre 2008	1,04 \$	1,50 \$
31 décembre 2007	0,98 \$	1,45 \$
Taux moyen pour neuf mois 2008	1,02 \$	1,55 \$
Taux moyen pour neuf mois 2007	1,11 \$	1,49 \$

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

6. Capitaux propres (suite)

b) Capital social

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

	Actions de catégorie A à droit de vote subalterne (en milliers)	Actions de catégorie B à droit de vote multiple (en milliers)	Capital déclaré
Émises et en circulation au 31 décembre 2006	95 183 \$	30 897 \$	311 160 \$
Exercice d'options	1 536	618	4 344
Acquisition d'immeubles	5 012		30 051
Émissions d'actions au moyen de placements privés, publics et autres	52 801		259 763
Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices			(7 127)
Régime de réinvestissement des dividendes	6 791		35 074
Émises et en circulation au 31 décembre 2007	161 323	31 515	633 265
Régime de réinvestissement des dividendes	7 089		22 572
Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices			(51)
Actions émises contre dividendes			44 788
Émises et en circulation au 30 septembre 2008	168 412 \$	31 515 \$	700 574 \$

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2008, la Société a déclaré un dividende de 0,24 \$ l'action sur toutes les actions émises et en circulation. Le dividende a été payé «en nature» grâce à l'émission d'actions de catégorie A à droit de vote subalterne à une juste valeur de 3,49 \$ l'action. La juste valeur a été établie en fonction du cours moyen pondéré des actions de catégorie A sur une période de cinq jours de Bourse précédant la date de déclaration du dividende. Compte tenu du paiement au comptant des retenues d'impôt sur des non-résidents et des fractions d'actions, 0,068593 action de catégorie A a été émise pour chaque action de catégorie A à droit de vote subalterne et chaque action de catégorie B à droit de vote multiple en circulation.

La totalité des actions et des montants par action actuels et comparatifs ont été ajustés rétrospectivement pour refléter l'effet de dilution du dividende «en nature».

c) Options sur actions

En vertu de son régime d'options sur actions (le «régime»), 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 nombre 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. L'attribution des options et l'acquisition des droits y rattachés se font au gré du conseil d'administration, et lorsque les droits sont acquis, les options sont entièrement exerçables.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

6. Capitaux propres (suite)

Le 30 septembre 2008, aucune option sur actions de catégorie B à droit de vote multiple n'avait été attribuée et 9 296 815 options sur actions de catégorie A à droit de vote subalterne avaient été attribuées mais n'avaient pas été exercées (8 428 262 dont les droits étaient entièrement acquis et exerçables).

Au cours de la période terminée le 30 juin 2008, la Société a attribué 1 353 191 options sur actions dans le cadre du régime, pour un prix d'exercice de 3,76 \$ l'action, ce qui correspond au cours du marché le dernier jour de Bourse précédant la date d'attribution. De ces attributions, les droits de 484 638 options ont été acquis à la date d'attribution, et les droits des options restantes seront acquis en parties égales aux quatre dates anniversaires de l'attribution. La juste valeur en découlant de 579 030 \$ sera passée en charges sur la durée d'acquisition des droits avec un montant correspondant imputé au surplus d'apport. Le montant comptabilisé dans le surplus d'apport sera reclassé dans le capital social lorsque les options seront exercées.

La Société suit les recommandations du chapitre 3870 du *Manuel de l'ICCA*, «Rémunérations 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 a été estimée en fonction du prix d'exercice et des hypothèses moyennes pondérées suivantes pour toutes les options en cours :

Volatilité prévue	30,0 % à 40,0 %
Taux d'intérêt sans risque	3,31 % à 4,60 %
Durée prévue des options	3,5 à 5 ans
Rendement de l'action prévu	5,6 % à 13,0 %

Le tableau ci-après présente la situation du régime d'options sur actions de la Société au 30 septembre 2008 et au 31 décembre 2007, ainsi que son évolution au cours des périodes terminées à ces dates.

	30 septembre 2008		31 décembre 2007	
	Actions (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré	Actions (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	7 954	5,50 \$	2 528	2,07 \$
Attribuées	1 353	3,76 \$	7 450	5,68 \$
Exercées		\$	(2 016)	1,88 \$
Échues	(10)	2,85 \$	(8)	2,85 \$
En cours à la fin de la période	9 297	5,25 \$	7 954	5,50 \$

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

6. Capitaux propres (suite)

Nombre d'actions faisant l'objet d'une option (en milliers)	Date d'attribution	Date d'échéance	Prix d'exercice
494	29 juin 2005	29 juin 2010	2,85 \$
7 450	16 juillet 2007	15 juillet 2012	5,68 \$
1 353	27 juin 2008	26 juin 2013	3,76 \$
<u>9 297</u>			

7. Activités abandonnées

Au cours de la période terminée le 30 juin 2007, une filiale de la Société a cédé 19 immeubles de locaux pour bureaux 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 en 2007 durant laquelle les propriétés étaient détenues. Également au cours du troisième trimestre de 2007, une filiale a cédé sept immeubles industriels pour un produit de 17,3 M\$.

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	<u>6 075</u>
	6 372
Intérêts	<u>9 635</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées avant impôts sur les bénéfices	(3 263)
Charge d'impôts (recouvrement)	<u>(1 008)</u>
Perte nette liée aux activités abandonnées	<u>(2 255) \$</u>
Bilan	
Impôts sur les bénéfices à payer	<u>28 903 \$</u>

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

8. 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 :

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Bénéfice lié aux activités poursuivies avant impôts sur les bénéfices	24 075 \$	22 545 \$
Taux d'imposition combiné	32,00 %	33,00 %
Impôts sur les bénéfices	7 704 \$	7 440 \$
Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit :		
Tranche non imposable des gains en capital et augmentation de la valeur marchande	(6 818)	(3 132)
Impôt sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	820	299
Impôt canadien (recouvrement) sur les produits réalisés à l'étranger	(652)	628
Variation du taux effectif sur les écarts temporaires	(317)	(229)
Charge non déductible	269	1 650
Écart de taux sur les produits réalisés à l'étranger		(1 575)
Différentiel des taux d'imposition des sociétés à l'égard des filiales	219	
	1 225 \$	5 081 \$

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

9. Instruments financiers et gestion des risques

Instruments financiers

La Société n'acquiert pas, ne détient pas ni n'émet 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 sociétés non adossées à des créances, billets subordonnés de second rang, créanciers à long terme et placements à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires s'élève à 1 871 812 \$ (1 535 906 \$ au 31 décembre 2007). La juste valeur totale des obligations est de 620 164 \$ (500 424 \$ au 31 décembre 2007). Le montant du capital des obligations hypothécaires a été garanti contre les fluctuations des devises. La garantie sur devises à recevoir (à payer) de (1 471) \$ est comptabilisée à la juste valeur et incluse dans les obligations hypothécaires à payer. Les billets subordonnés de second rang ont une juste valeur de 54 351 \$ (58 588 \$ au 31 décembre 2007). La Société compte un placement à long terme comptabilisé au coût, soit 8 533 \$ (4 071 \$ au 31 décembre 2007), puisqu'il s'agit d'un placement disponible à la vente non évalué sur un marché actif; tous les autres 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. Les estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que la Société peut payer ou recevoir dans le cadre d'opérations réelles sur le marché. La juste valeur des placements à long terme est basée sur le cours du 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, notamment les débiteurs, la trésorerie, les créanciers et charges à payer, les emprunts à vue, les emprunts à court terme et les dépôts de garantie, sont comptabilisés au coût, lequel se rapproche de la juste valeur des instruments en raison de leur courte échéance.

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 lié au taux d'intérêt et risque d'illiquidité

En réponse à la condition actuelle des marchés financiers mondiaux, les prêteurs ont resserré leurs normes en matière de prêt et risquent de continuer à le faire. Ainsi, il pourrait être plus difficile pour la Société d'obtenir le même niveau de financement ou des modalités de financement semblables lors du renouvellement d'un emprunt et de l'obtention d'un nouvel emprunt. La situation financière et les résultats d'exploitation de la Société pourraient être durement touchés si elle n'est pas en mesure d'obtenir du financement ou de négocier des modalités de financement lui convenant.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

9. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

a) Risque lié au taux d'intérêt et risque d'illiquidité (suite)

Puisque les emprunts de la Société sont assortis de taux d'intérêt fixes et variables, la Société s'expose à un risque en raison de la fluctuation des taux d'intérêt. Le risque d'illiquidité porte sur la possibilité que le financement par emprunt ou par actions soit insuffisant pour financer la croissance escomptée de la Société et pour refinancer les dettes à court terme et à long terme lorsqu'elles arrivent à échéance. À la fin de la période, les dettes de la Société se composaient d'une dette de 2 288 075 \$ à taux fixe et d'une dette de 533 562 \$ à taux variable compte non tenu des frais de financement reportés. Pour réduire 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 arrivant 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. La baisse des taux d'intérêt aux Pays-Bas et en Allemagne au cours de la période terminée le 30 septembre 2008 a donné lieu à la constatation d'une perte de 907 \$. Au cours de la période, un swap de taux d'intérêt a été réglé.

La Société fournit de l'information sur les remboursements annuels de sa dette à long terme à la note 4, ainsi que sur le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette comportant une échéance. En plus de ces montants à long terme, la Société a contracté des emprunts à court terme et à vue totalisant 202 009 \$, qui sont remboursables en deçà d'un an. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de la dette à long terme de la Société est de 8,5 ans et une tranche de 20,00 % de dette à long terme arrivera à échéance d'ici le 31 décembre 2012.

Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a établi qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une variation après impôt annualisée de 3 642 \$ des bénéfices en raison de l'incidence des emprunts à taux variable.

b) Risque de crédit

Les principaux actifs de la Société sont des immeubles commerciaux et résidentiels. La Société court un risque de crédit sur les débiteurs liés aux locataires du fait du possible manquement des locataires à leurs obligations locatives. La Société atténue le risque de crédit en faisant des vérifications du crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés avec des dates de fins de baux différentes, en exigeant des dépôts de garantie des locataires à risque élevé et en s'assurant qu'une tranche considérable des produits tirés des immeubles sont obtenus de locataires internationaux et nationaux et de locataires clés d'envergure.

Le locataire le plus important de la Société a fourni une lettre de garantie pour un montant supérieur aux produits tirés des immeubles sur deux années pour ce locataire.

Les débiteurs de la Société comprennent principalement les soldes de montants exigibles, et la Société revoit périodiquement ses débiteurs et établit les provisions nécessaires pour les créances douteuses. La Société n'a radié aucun débiteur important et les provisions n'ont pas varié de façon importante pendant la période.

Les débiteurs importants qui restent sont constitués des impôts recouvrables auprès de divers organismes publics et de produits tirés de la vente d'immeubles en voie d'aménagement. Les montants à payer aux organismes gouvernementaux correspondent aux montants recouvrables en cours et les produits tirés de la vente d'immeubles en voie d'aménagement sont garantis par des lettres de crédit émises par l'acheteur.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

9. 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. Pour financer la garantie de change, la partie liée a conclu une facilité de crédit dans des conditions normales de marché. La Société a aussi mis en place des relations de couverture internes entre ses investissements nets, libellés en euros, dans des établissements étrangers autonomes et ses obligations de la Société non adossées à des créances et billets subordonnés de second rang libellés en euros. Au 30 septembre 2008, une tranche de 234 340 € (234 340 € au 31 décembre 2007) de l'investissement net de la Société était couverte par un montant correspondant sous forme de dette libellée en euros. Au 30 septembre 2008 et au 31 décembre 2007, la couverture était considérée comme efficace; elle sera régulièrement examinée pour évaluer si la relation de couverture demeure efficace. Pour ce qui est des autres montants libellés en dollars américains et en euros, le risque de change est atténué par les produits et les charges générés dans ces monnaies par l'activité de location d'immeubles.

Les résultats d'exploitation des établissements étrangers de la Société sont convertis en dollars canadiens aux fins de la présentation des états financiers. Les variations du taux de change au cours de la période visée par les états financiers ont une incidence sur les résultats présentés.

Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a établi qu'une variation de 10 % du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien entraînerait une baisse (hausse) de 655 \$ des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices.

Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a établi qu'une variation de 10 % du taux de change de l'euro par rapport au dollar canadien entraînerait une baisse (hausse) de 355 \$ des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices.

Les bilans des établissements étrangers autonomes de la Société sont convertis en dollars canadiens aux fins de la présentation des états financiers au moyen du taux de change en vigueur à la fin de la période. L'incidence de la variation du taux de change sur le montant net des placements dans ces établissements étrangers autonomes est reflétée dans les autres éléments du résultat étendu de la Société pour la période. Comme il a été mentionné précédemment, la Société a établi une relation de couverture interne entre la dette libellée en euros et les placements nets dans les établissements étrangers autonomes. Dans la mesure où ces couvertures sont efficaces, le gain ou la perte de change sur les montants de couverture de la dette libellée en euros est reflété dans les autres éléments du résultat étendu pour la période.

La Société est d'avis qu'une variation de 10 % représente une variation raisonnablement possible des taux de change.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires conformément aux PCGR du Canada (Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

9. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

d) Risque de concentration

Le locataire le plus important de la Société représente environ 17 % (25 % au 31 décembre 2007) des produits tirés des immeubles pour la période. Le risque découle de la possibilité que la Société ne puisse pas remplacer les loyers provenant de ce client assez rapidement, tout en ayant à assumer les frais connexes. 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. Le locataire le plus important de la Société a fourni une lettre de garantie pour un montant supérieur aux produits tirés des immeubles sur deux années pour ce locataire. 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.

10. Gestion du capital

La Société publie ses états financiers conformément aux PCGR du Canada et aux IFRS.

Les objectifs de la Société en matière de gestion du capital sont les suivants :

- accroître suffisamment les capitaux propres, au moyen des bénéfices non répartis et de l'émission de titres de capitaux propres, afin de pouvoir financer la croissance des actifs au moyen d'emprunts, tout en maintenant un ratio d'endettement (emprunts/capitaux propres) d'au plus 4,0 : 1, selon les IFRS;
- financer la croissance au moyen d'une structure du capital équilibrée de manière à maintenir un ratio de couverture des intérêts débiteurs correspondant à un taux annuel d'au moins 1,25 : 1, selon les IFRS;
- fournir aux actionnaires un rendement du total des capitaux propres supérieur à 15 % annuellement et verser des dividendes annuels totaux durables.

Aux fins de la gestion de son capital, la Société inclut toutes les dettes bancaires à court terme, la dette à long terme et les capitaux propres.

La Société doit respecter des clauses restrictives établies aux termes de facilités d'emprunt précises. Ces clauses portent principalement sur le maintien d'un ratio de couverture des intérêts minimal. La Société se conforme à ces clauses.

Les résultats de la gestion du capital selon les objectifs visés par la Société sont les suivants pour la période :

		PCGR du Canada	IFRS
Ratio d'endettement	30 septembre 2008	4,48 : 1	3,18 : 1
	31 décembre 2007	4,11 : 1	2,97 : 1
Ratio de couverture des intérêts débiteurs	30 septembre 2008	1,67 : 1	1,62 : 1
	30 septembre 2007	1,62 : 1	1,62 : 1
Dividende annualisé, en pourcentage du bénéfice net par action de base de l'exercice précédent	30 septembre 2008	89,80 %	51,16 %
	30 septembre 2007	185,71 %	45,35 %

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

10. Gestion du capital (suite)

Les emprunts sont établis comme suit :

	30 septembre 2008	31 décembre 2007
Dette à long terme	2 593 391 \$	2 094 122 \$
Financement de construction	113 743	66 393
Somme à payer à long terme	22 323	24 178
Somme à payer aux actionnaires de DIM	5 027	4 424
Emprunts à vue	88 265	441 113
	<u>2 822 749 \$</u>	<u>2 630 230 \$</u>

Capitaux propres

PCGR du Canada	<u>630 140 \$</u>	<u>640 005 \$</u>
IFRS	<u>887 528 \$</u>	<u>886 271 \$</u>

On entend par couverture des intérêts les produits totaux moins les gains de juste valeur latents, les charges d'exploitation des immeubles, le coût des ventes d'immeubles et les frais d'administration, divisés par les intérêts débiteurs.

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008		Neuf mois terminés le 30 septembre 2007	
	PCGR du Canada	IFRS	PCGR du Canada	IFRS
Intérêts sur la dette à long terme	113 380 \$	113 380 \$	78 632 \$	78 632 \$
Intérêts et coûts de financement	10 180	10 180	7 777	7 777
	<u>123 560 \$</u>	<u>123 560 \$</u>	<u>86 409 \$</u>	<u>86 409 \$</u>
Total des produits	415 900 \$	409 601 \$	208 031 \$	249 619 \$
Gains de juste valeur des placements			(677)	
Gains latents de juste valeur				(40 903)
Charges d'exploitation des immeubles	(60 603)	(60 603)	(28 402)	(29 632)
Coût des ventes d'immeubles	(132 363)	(132 052)	(31 471)	(31 471)
Frais d'administration	(17 138)	(17 138)	(7 855)	(7 855)
	<u>205 796 \$</u>	<u>199 808 \$</u>	<u>139 626 \$</u>	<u>139 758 \$</u>

Au cours de la période, aucun changement n'a été apporté à l'approche utilisée par la Société pour gérer son capital. La Société est d'avis que l'utilisation des résultats financiers selon les IFRS représente une meilleure façon d'évaluer la gestion du capital, ceux-ci reflétant les principaux actifs d'exploitation à leur juste valeur.

La Société a connu une croissance importante de ses actifs de base et du financement par emprunt connexe au cours des 12 derniers mois. Par suite d'un appel public à l'épargne visant des actions en 2007, la Société a pu maintenir son ratio d'endettement conformément à ses objectifs.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

11. 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 entre parties liées :

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Revenu de location réalisé	<u>(994) \$</u>	<u>(270) \$</u>
Frais de gestion d'actifs et de construction engagés	<u>14 618 \$</u>	<u>9 553 \$</u>
Frais de gestion d'immeubles engagés	<u>2 882 \$</u>	<u>1 287 \$</u>
Frais d'assurance engagés	<u>1 178 \$</u>	<u>514 \$</u>
Frais de service engagés	<u>690 \$</u>	<u>504 \$</u>
Frais d'acquisition et de cession engagés	<u>2 153 \$</u>	<u>31 487 \$</u>
Frais de garantie d'obligations hypothécaires engagés	<u>2 703 \$</u>	<u>2 776 \$</u>
Frais d'émission des actions et des reçus de souscription engagés	<u>néant \$</u>	<u>950 \$</u>
Frais d'émission d'obligations et d'autres titres d'emprunt engagés	<u>4 907 \$</u>	<u>6 530 \$</u>

Les opérations sont comptabilisées à leur valeur d'échange.

b) Les créiteurs comprennent les soldes suivants 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.

	30 septembre 2008	31 décembre 2007
Frais de garantie d'obligations hypothécaires	<u>2 703 \$</u>	<u>2 110 \$</u>
Frais de gestion	<u>1 287 \$</u>	<u>97 \$</u>

c) La Société a engagé des honoraires d'environ 142 \$ (152 \$ au 30 septembre 2007) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.

d) Les créiteurs comprennent aussi 5 963 \$ (12 543 \$ au 31 décembre 2007) à payer à des sociétés sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction. Ce montant ne porte pas intérêt et n'est pas assorti de modalités de remboursement précises.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

11. Opérations entre parties liées (suite)

- e) La Société a signé un accord pour garantir le capital et les intérêts des obligations hypothécaires exigibles avec une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction, aux termes duquel elle est protégée contre les fluctuations du dollar canadien et de l'euro. Le coût annuel de cette garantie correspond 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.
- f) Le 30 septembre 2008, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble de placement auprès d'une société contrôlée par le président et chef de la direction pour une contrepartie de 2 900 \$.

12. Résultat par action

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

	Trois mois terminés le 30 septembre 2008 (en milliers)	Trois mois terminés le 30 septembre 2007 (en milliers)	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008 (en milliers)	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007 (en milliers)
De base				
Actions de catégorie A à droit de vote subalterne	168 412	151 046	166 084	121 032
Actions de catégorie B à droit de vote multiple	31 515	31 515	31 515	31 472
	<u>199 927</u>	<u>182 561</u>	<u>197 599</u>	<u>152 504</u>
Dilué				
Actions de catégorie A à droit de vote subalterne	173 225	160 422	170 956	128 303
Actions de catégorie B à droit de vote multiple	31 515	31 515	31 515	31 503
	<u>204 740</u>	<u>191 937</u>	<u>202 471</u>	<u>159 806</u>
La dilution résulte des éléments suivants :				
Catégorie A				
Exercice d'options	56	249	115	351
Conversion de crédateurs à long terme		42		183
DIM à payer/Autre capital d'apport	4 757	5 544	4 757	5 544
Conversion de reçus de souscription		3 541		1 193
	<u>4 813</u>	<u>9 376</u>	<u>4 872</u>	<u>7 271</u>
Catégorie B				
Exercice d'options				<u>31</u>

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

12. Résultat par action (suite)

Les nombres moyens pondérés d'actions ont été ajustés rétrospectivement pour refléter l'incidence du dividende «en nature» décrit à la note 6.

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 27 juin 2008 à un prix d'exercice de 3,76 \$, et les options sur actions, émises le 16 juillet 2007 à un prix d'exercice de 5,68 \$, sont antidilutives pour toutes les périodes considérées et ont été exclues du calcul du résultat dilué par action.

13. 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 :

2008	628 \$
2009	602 \$
2010	611 \$
2011	603 \$
2012	396 \$

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 immeuble productif d'une filiale :

2008	23 \$
2009	91 \$
2010	91 \$
2011	91 \$
2012	91 \$
Par la suite	4 801 \$

c) Le tableau suivant présente les loyers futurs minimaux en vertu d'un contrat de location-exploitation signé par la Société, comme suit :

2008	néant \$
2009	néant \$
2010	3 479 \$
2011	13 914 \$
2012	13 914 \$
Par la suite	203 498 \$

La Société cherche actuellement à sous-louer ces locaux avant la date d'occupation, qui est prévue pour le quatrième trimestre de 2010. Toute sous-location diminuerait les obligations futures de la Société aux termes du contrat de location-exploitation.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

13. Engagements (suite)

- d) La Société et ses filiales ont conclu divers contrats de gestion d'immeubles qui arriveront à échéance entre 2010 et 2012 (note 11a)).
- e) La Société compte cinq projets de construction en cours pour lesquels elle a signé des engagements totalisant 47 412 \$.
-

14. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Trois mois terminés le 30 septembre 2007	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2007
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement				
Débiteurs et autres	(9 272) \$	6 518 \$	(16 566) \$	19 716 \$
Immeubles en construction	(23 549)	(36 919)	(97 028)	(85 275)
Créditeurs et autres passifs	9 572	8 486	30 047	12 990
Coûts de location reportés	(856)	(156)	(1 306)	(821)
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement	22 223		67 207	
	<u>(1 882) \$</u>	<u>(22 071) \$</u>	<u>(17 646) \$</u>	<u>(53 390) \$</u>
Intérêts payés	30 772 \$	46 431 \$	117 524 \$	86 161 \$
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés	3 707 \$	(2 195) \$	8 712 \$	(908) \$

15. 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, dans les pays baltes et aux Pays-Bas. Les ventes d'immeubles aménagés pour la revente, y compris leurs coûts, sont relatives à des immeubles situés 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 1, «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.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

15. Information sectorielle (suite)

Neuf mois terminés le 30 septembre 2008

	Commerces de détail	Industriel	Bureaux	Résidentiel	Total
Produits tirés des immeubles	66 804 \$	30 257 \$	121 904 \$	8 016 \$	226 981 \$
Charges d'exploitation	26 257	2 493	27 648	4 205	60 603
	<u>40 547 \$</u>	<u>27 764 \$</u>	<u>94 256 \$</u>	<u>3 811 \$</u>	<u>166 378 \$</u>

Neuf mois terminés le 30 septembre 2007

	Commerces de détail	Industriel	Bureaux	Résidentiel	Total
Produits tirés des immeubles	36 187 \$	24 013 \$	81 871 \$	6 022 \$	148 093 \$
Charges d'exploitation	13 098	874	11 892	2 538	28 402
	<u>23 089 \$</u>	<u>23 139 \$</u>	<u>69 979 \$</u>	<u>3 484 \$</u>	<u>119 691 \$</u>

30 septembre 2008

	Commerces de détail	Industriel	Bureaux	Résidentiel	Total
Immeubles de placement	731 845 \$	444 553 \$	1 720 839 \$	84 257 \$	2 981 494 \$
Emprunts hypothécaires	253 067 \$	364 166 \$	1 238 425 \$	74 688 \$	1 930 346 \$
Obligations hypothécaires à payer	45 003 \$	23 327 \$	6 690 \$	\$	75 020 \$

31 décembre 2007

	Commerces de détail	Industriel	Bureaux	Résidentiel	Total
Immeubles de placement	764 447 \$	447 477 \$	1 649 862 \$	78 174 \$	2 939 960 \$
Emprunts hypothécaires	235 826 \$	328 441 \$	929 260 \$	64 283 \$	1 557 810 \$
Obligations hypothécaires à payer	43 394 \$	22 498 \$	6 444 \$	\$	72 336 \$

Au 30 septembre 2008, les obligations hypothécaires à payer totalisaient 198 731 \$, compte non tenu d'un montant à payer de 1 471 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 123 711 \$ 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 75 020 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Au 31 décembre 2007, les obligations hypothécaires à payer totalisaient 191 620 \$, compte non tenu d'un montant à payer de 8 585 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 119 284 \$ 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 72 336 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

15. Information sectorielle (suite)

Neuf mois terminés le 30 septembre 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	59 891 \$	32 003 \$	14 058 \$	108 826 \$	12 203 \$	226 981 \$
Charges d'exploitation	950	3 569	3 748	48 979	3 357	60 603
	<u>58 941 \$</u>	<u>28 434 \$</u>	<u>10 310 \$</u>	<u>59 847 \$</u>	<u>8 846 \$</u>	<u>166 378 \$</u>

Neuf mois terminés le 30 septembre 2007

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	57 311 \$	28 216 \$	\$	59 533 \$	3 033 \$	148 093 \$
Charges d'exploitation	1 128	1 824		24 020	1 430	28 402
	<u>56 183 \$</u>	<u>26 392 \$</u>	<u>\$</u>	<u>35 513 \$</u>	<u>1 603 \$</u>	<u>119 691 \$</u>

30 septembre 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	941 271 \$	526 160 \$	251 779 \$	1 101 077 \$	161 207 \$	2 981 494 \$
Emprunts hypothécaires	669 362 \$	383 468 \$	199 124 \$	582 157 \$	96 235 \$	1 930 346 \$
Obligations hypothécaires à payer	30 015 \$	\$	\$	168 716 \$	\$	198 731 \$

31 décembre 2007

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	917 061 \$	512 622 \$	207 973 \$	1 149 355 \$	152 949 \$	2 939 960 \$
Emprunts hypothécaires	649 862 \$	376 925 \$	154 709 \$	284 281 \$	92 033 \$	1 557 810 \$
Obligations hypothécaires à payer	28 942 \$	\$	\$	162 678 \$	\$	191 620 \$

Au 30 septembre 2008, le secteur Allemagne / pays baltes comprenait un locataire (un locataire au 30 septembre 2007) qui représentait plus de 10 % du total des produits tirés des immeubles. Ce locataire représente 17 % (26 % au 30 septembre 2007) du total des produits tirés des immeubles pour la période.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

16. Passifs éventuels

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

b) Des filiales de la Société ont été informées d'un avis d'imposition en instance possible à l'égard de droits de mutation. Ces avis d'imposition, s'ils sont émis, imposeraient un droit de mutation sur l'acquisition de certains immeubles par les filiales. Le passif possible s'élèverait à 7 831 € (11 747 \$) 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 estime 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.

17. Événements postérieurs à la date du bilan

a) La Société poursuit l'émission d'obligations de série HB11 jusqu'à concurrence de 100 005 € (150 017 \$) au taux d'intérêt annuel de 7,25 % payable semestriellement. Le produit de l'émission est utilisé pour rembourser les emprunts à vue, répond aux besoins généraux de la Société et sert au financement de nouvelles acquisitions.

b) La Société a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux aux Pays-Bas pour une contrepartie de 25 073 € (37 612 \$). L'acquisition a été financée par une dette de 25 000 € (37 502 \$) et le reste, au comptant.

c) La Société a reçu l'approbation des organismes de réglementation à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires («offre publique de rachat»). L'offre publique de rachat permet à la Société d'acquérir, par l'intermédiaire de la Bourse de Toronto, et ce, au cours du marché, jusqu'à 10 510 000 actions de catégorie A à droit de vote subalterne («actions de catégorie A») et jusqu'à 1 575 000 actions de catégorie B à droit de vote multiple («actions de catégorie B») à compter du 17 octobre 2008 jusqu'au 16 octobre 2009. L'offre publique de rachat donne droit à la Société d'acquérir jusqu'à 47 538 actions de catégorie A et jusqu'à 868 actions de catégorie B à un jour de Bourse. Toute action acquise par la Société en vertu de l'offre publique de rachat sera annulée.

d) La Société a refinancé un prêt hypothécaire arrivant à échéance d'un immeuble de placement. Ce prêt hypothécaire, dont le solde du capital de 28 037 € (42 058 \$) est inclus dans les échéances de capital de 2008 et dont le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 6,36 %, a été refinancé au moyen d'un emprunt de 28 200 € (42 303 \$) à un taux d'intérêt effectif de 5,40 % pour une période de trois ans et une échéance de cinq ans.

e) La Société a terminé les contrôles diligents liés à l'acquisition en coentreprise proposée de 32 immeubles aux États-Unis. D'après les contrôles diligents et l'état actuel des marchés financiers mondiaux, la Société a décidé de ne pas conclure l'acquisition.

Homburg Invest Inc.
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires
conformément aux PCGR du Canada
(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2008

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

18. Chiffres correspondants

Certaines données correspondantes ont été reclassées en fonction de la présentation adoptée pour la période considérée.
