

Homburg Invest Inc.
États financiers consolidés intermédiaires
Normes internationales d'information financière
(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 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 conformément aux Normes internationales d'information financière | 5-26 |

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 | | |
| Trésorerie | 17 935 \$ | 17 927 \$ |
| Débiteurs et autres | 104 254 | 30 690 |
| Placements à long terme | 34 855 | 39 562 |
| Liquidités soumises à restrictions | 20 451 | 27 704 |
| Immeubles en voie d'aménagement | 401 626 | 352 118 |
| Immeubles de placement | 3 430 251 | 3 341 304 |
| Écart d'acquisition | 48 595 | 10 853 |
| Actif au titre d'instruments dérivés | <u>221</u> | <u>221</u> |
| | <u>4 057 967</u> \$ | <u>3 820 379</u> \$ |
| Passif | | |
| Créditeurs et autres passifs (note 4) | 274 758 \$ | 596 231 \$ |
| Financement de construction | 113 743 | 66 393 |
| Dette à long terme (note 3) | 2 593 391 | 2 094 122 |
| Impôts différés (note 7) | 159 644 | 148 459 |
| Passifs liés aux activités abandonnées (note 6) | <u>28 903</u> | <u>28 903</u> |
| | <u>3 170 439</u> | <u>2 934 108</u> |
| Capitaux propres (note 5) | <u>887 528</u> | <u>886 271</u> |
| | <u>4 057 967</u> \$ | <u>3 820 379</u> \$ |

Engagements (note 12)
 Passifs éventuels (note 13)
 Événements postérieurs à la date du bilan (note 14)

Approuvé par le conseil d'administration le 6 novembre 2008

| | |
|--|---|
| <u>«signé»</u> Richard Homburg, Phzn., D. Comm. Administrateur | <u>«signé»</u> 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 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 | 76 469 \$ | 55 621 \$ | 228 572 \$ | 150 582 \$ |
| Vente d'immeubles aménagés pour la revente | 39 917 | 7 875 | 170 826 | 35 006 |
| Gain de change | 6 360 | 2 530 | 5 398 | 15 755 |
| Revenu de dividendes et distributions | 24 | | 2 964 | 1 996 |
| Autres produits | 1 075 | 2 310 | 1 841 | 2 029 |
| Variations de valeur non réalisées | | 15 810 | | 40 903 |
| Gain sur instrument dérivé | | | | 2 298 |
| Variations de valeur réalisées | <u>123 845</u> | <u>84 146</u> | <u>409 601</u> | <u>249 619</u> |
| Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente | 31 236 | 7 420 | 132 052 | 31 471 |
| Intérêts sur la dette à long terme | 38 563 | 30 993 | 113 380 | 78 632 |
| Charges d'exploitation des immeubles | 20 712 | 13 467 | 60 603 | 29 632 |
| Variations de valeur non réalisées | 25 403 | | 29 414 | |
| Frais d'administration | 5 234 | 3 118 | 17 138 | 7 855 |
| Perte de juste valeur de placements | 5 034 | | 12 131 | |
| Intérêts et coûts de financement | 1 559 | 618 | 10 180 | 7 777 |
| Perte sur instrument dérivé | 5 | 535 | 907 | |
| Rémunération à base d'actions (note 5a)) | <u>52</u> | <u>5 000</u> | <u>259</u> | <u>5 000</u> |
| | <u>127 798</u> | <u>61 151</u> | <u>376 064</u> | <u>160 367</u> |
| Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices | <u>(3 953)</u> | <u>22 995</u> | <u>33 537</u> | <u>89 252</u> |
| Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital exigibles | 3 461 | 1 679 | 5 262 | 4 764 |
| Impôts différés | <u>1 737</u> | <u>2 720</u> | <u>2 863</u> | <u>15 222</u> |
| Total de l'impôt sur les bénéfices (note 7) | <u>5 198</u> | <u>4 399</u> | <u>8 125</u> | <u>19 986</u> |
| Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies | (9 151) | 18 596 | 25 412 | 69 266 |
| Perte nette liée aux activités abandonnées (note 6) | | (163) | | (2 255) |
| Bénéfice net (perte nette) | <u>(9 151) \$</u> | <u>18 433 \$</u> | <u>25 412 \$</u> | <u>67 011 \$</u> |

Résultat par action (note 11)

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>(0,05) \$</u> | <u>0,10 \$</u> | <u>0,13 \$</u> | <u>0,45 \$</u> |
| Perte nette liée aux activités abandonnées | <u>\$</u> | <u>\$</u> | <u>\$</u> | <u>(0,01) \$</u> |
| Bénéfice net (perte nette) | <u>(0,05) \$</u> | <u>0,10 \$</u> | <u>0,13 \$</u> | <u>0,44 \$</u> |

Dilué

| | | | | |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies | <u>(0,04) \$</u> | <u>0,10 \$</u> | <u>0,13 \$</u> | <u>0,43 \$</u> |
| Perte nette liée aux activités abandonnées | <u>\$</u> | <u>\$</u> | <u>\$</u> | <u>(0,01) \$</u> |
| Bénéfice net (perte nette) | <u>(0,04) \$</u> | <u>0,10 \$</u> | <u>0,13 \$</u> | <u>0,42 \$</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
Neuf mois terminés les 30 septembre
(Non vérifié – dressé par la direction)

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

| | Autre capital d'apport | Écart de réévaluation | Capital social | Surplus d'apport | Écart de conversion cumulé ¹ | Bénéfices non répartis | Total |
|---|---------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|---|---------------------------|-------------------|
| Solde au 31 décembre 2006 | \$ | 32 994 \$ | 311 160 \$ | 916 \$ | 12 960 \$ | 145 974 \$ | 504 004 \$ |
| Bénéfice net de l'exercice | | | | | | 140 495 | 140 495 |
| Exercice d'options | | | 3 785 | | | | 3 785 |
| Dividendes (0,39 \$ l'action) | | | | | | (65 584) | (65 584) |
| Émission d'options sur actions | | | | 5 288 | | | 5 288 |
| Émission d'autres montants payés en capital | 11 489 | | | | | | 11 489 |
| Régime de réinvestissement des dividendes | | | 35 074 | | | | 35 074 |
| Frais d'émission | | | (7 127) | | | | (7 127) |
| Appel public à l'épargne et autres émissions d'actions | | | 259 763 | | | | 259 763 |
| Acquisition d'immeubles | | | 30 051 | | | | 30 051 |
| Appliqué aux options sur actions exercées | | | 559 | (559) | | | |
| Écarts de conversion liés aux établissements étrangers autonomes | | | | | (31 520) | | (31 520) |
| Rajustement du taux des impôts différés | | 553 | | | | | 553 |
| Solde au 31 décembre 2007 | 11 489 | 33 547 | 633 265 | 5 645 | (18 560) | 220 885 | 886 271 |
| Bénéfice net de la période | | | | | | 25 412 | 25 412 |
| Dividende lié aux dividendes garantis de DIM Vastgoed N.V. | | | | | | (1 186) | (1 186) |
| Dividendes (0,46 \$ l'action) | | | | | | (88 213) | (88 213) |
| Régime de réinvestissement des dividendes | | | 22 572 | | | | 22 572 |
| Frais d'émission | | | (51) | | | | (51) |
| Actions émises contre dividendes | | | 44 788 | | | | 44 788 |
| Écarts de conversion liés aux établissements étrangers autonomes | | | | | (2 324) | | (2 324) |
| Émission d'options sur actions | | | | 259 | | | 259 |
| Solde au 30 septembre 2008 | 11 489 \$ | 33 547 \$ | 700 574 \$ | 5 904 \$ | (20 884) \$ | 156 898 \$ | 887 528 \$ |

1) Écart de conversion cumulé sur les montants en devises

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 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 |
|--|---|---|--|--|
| Activités d'exploitation | | | | |
| Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies | (9 151) | \$ 18 596 | \$ 25 412 | \$ 69 266 |
| Rajustements pour : | | | | |
| Variations de valeur réalisées | | | | (1 050) |
| Revenu de location différé | (1 048) | (3 474) | (7 692) | (8 723) |
| Variations de valeur non réalisées | 25 403 | (15 810) | 29 414 | (40 903) |
| Impôts différés et impôts et taxes sur le capital | 2 909 | 2 829 | 4 503 | 15 521 |
| Rémunération à base d'actions | 52 | 5 000 | 259 | 5 000 |
| Amortissement des coûts de financement | 922 | 4 954 | 7 877 | 6 384 |
| Variation de la juste valeur des placements | 5 034 | | 12 131 | |
| Charge de désactualisation du passif | 69 | | 349 | |
| Perte (gain) sur instrument dérivé | 5 | 535 | 907 | (2 298) |
| Perte (gain) de change | (6 360) | (3 327) | (5 398) | (15 476) |
| | <u>17 835</u> | <u>9 303</u> | <u>67 762</u> | <u>27 721</u> |
| Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement (note 15) | <u>(1 130)</u> | <u>(21 915)</u> | <u>(10 365)</u> | <u>(52 569)</u> |
| Flux de trésorerie d'exploitation, montant net | <u>16 705</u> | <u>(12 612)</u> | <u>57 397</u> | <u>(24 848)</u> |
| Activités d'investissement | | | | |
| Investissement dans des immeubles de placement | (11 662) | (11 853) | (37 406) | (207 725) |
| 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) |
| Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement | (22 765) | (1 041) | (76 298) | (46 625) |
| Acquisition de placements à long terme | (887) | | (4 575) | (96 443) |
| Activités abandonnées | | 8 157 | | 29 980 |
| Flux de trésorerie d'investissement, montant net | <u>(38 436)</u> | <u>169 095</u> | <u>(111 026)</u> | <u>(346 219)</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 |
| Diminution de montants à recevoir de parties liées | | | | 4 366 |
| Augmentation des coûts de financement différés | (1 050) | (1 561) | (10 771) | (16 677) |
| Émission d'actions ordinaires (frais d'émission) | | 37 842 | (51) | 74 658 |
| Dividendes versés | (114) | (21 501) | (20 853) | (30 523) |
| Augmentation (diminution) des montants à payer à des parties liées | 498 | (15 834) | (6 580) | 144 |
| Augmentation des crédits de construction | 4 763 | 10 105 | 47 350 | 14 836 |
| 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 15)

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 conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

1. Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés ont été dressés par la direction conformément aux Normes internationales d'information financière (les «IFRS») selon les conventions comptables présentées dans les états financiers consolidés vérifiés les plus récents. 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 IFRS 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 non vérifiés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

Pour dresser des états financiers conformément aux IFRS, 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 considérée. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

2. 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 <u>provisoire</u> | Ajustements | Répartition <u>définitive</u> |
|------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Actif | | | |
| Immeubles de placement | 519 557 \$ | (40 641) \$ | 478 916 \$ |
| Écart d'acquisition | 10 853 | <u>37 741</u> | 48 594 |
| | | <u>(2 900) \$</u> | |
| Passif | | | |
| Impôts différés | 29 180 \$ | <u>(2 900) \$</u> | 26 280 \$ |

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 <u>provisoire</u> | Ajustements | Répartition <u>définitive</u> |
|------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Actif | | | |
| Immeubles de placement | 364 121 \$ | <u>5 318 \$</u> | 369 439 \$ |
| Passif | | | |
| Créditeurs et autres passifs | \$ | <u>5 318 \$</u> | 5 318 \$ |

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

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

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.

3. 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 | <u>200 202</u> | <u>200 205</u> |
| | <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 | <u>58 267</u> | <u>55 800</u> |
| | <u>489 081</u> | <u>359 565</u> |
| | <u>2 619 629</u> | 2 117 580 |
| Coûts de financement différés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 10 077 \$ (2 905 \$ au 31 décembre 2007) | <u>(26 238)</u> | <u>(23 458)</u> |
| | <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).

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 | <u>147 840 \$</u> | <u>1 604 044</u> | <u>490 550</u> | <u>2 094 594</u> | 5,83 % |
| | <u>147 840 \$</u> | <u>1 782 506 \$</u> | <u>689 283 \$</u> | <u>2 619 629 \$</u> | |

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

3. Dette à long terme (suite)

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 euro | 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.

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 | |
| | | | | <u>430 814 \$</u> | <u>303 765 \$</u> |

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 €.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

4. Crédoiteurs et autres passifs

Les crédoiteurs 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.

5. Capitaux propres

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 \$ |

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 |
| Actions émises contre dividendes | | | 44 788 |
| Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices | | | (51) |
| Émises et en circulation au 30 septembre 2008 | 168 412 | 31 515 | 700 574 \$ |

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

5. Capitaux propres (suite)

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».

a) 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.

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).

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

5. Capitaux propres (suite)

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 de la Norme internationale d'information financière 2 à l'égard de la rémunération et autres paiements à base d'actions, selon lesquelles la juste valeur de chaque 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 | <u>9 297</u> | <u>5,25 \$</u> | <u>7 954</u> | <u>5,50 \$</u> |

| 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> | | | |

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

6. 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 (recouvrement) d'impôts | <u>(1 008)</u> |
| Perte nette liée aux activités abandonnées | <u><u>(2 255) \$</u></u> |

Bilan

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Impôts sur les bénéfices à payer | <u><u>28 903 \$</u></u> |
|----------------------------------|-------------------------|

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

7. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts diffère du montant qui aurait été obtenu si l'on avait appliqué les taux d'imposition fédéral et provinciaux 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 | <u>33 537 \$</u> | <u>89 252 \$</u> |
| Taux d'imposition combiné | <u>32,00 %</u> | <u>33,00 %</u> |
| Impôts sur les bénéfices | 10 732 \$ | 29 453 \$ |
| Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit : | | |
| Impôt sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts) | 820 | 299 |
| Impôt canadien (recouvrement) sur les produits réalisés à l'étranger | (4 188) | 628 |
| Différentiel des taux d'imposition des sociétés à l'égard des filiales | 3 755 | (1 575) |
| Tranche non imposable des gains en capital et augmentation de la valeur marchande | (3 482) | (309) |
| Charge non déductible | 269 | 1 650 |
| Rajustement permanent lié aux variations de valeur réalisées et non réalisées | 712 | (7 819) |
| Variation du taux effectif sur les écarts temporaires | (493) | |
| Divers | | (2 341) |
| | <u>8 125 \$</u> | <u>19 986 \$</u> |

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

8. 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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

8. Instruments financiers et gestion des risques (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 différés. 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 3, 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 de 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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

8. 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 791 \$ 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 496 \$ 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.

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.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

9. Gestion du capital

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 :

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Ratio d'endettement | 30 septembre 2008 31 décembre 2007 | 3,18:1 2,97:1 |
| Ratio de couverture des intérêts débiteurs | 30 septembre 2008 30 septembre 2007 | 1,62:1 1,62:1 |
| Dividende annualisé, en pourcentage du résultat net de base par action de l'exercice précédent | 30 septembre 2008 30 septembre 2007 | 51,16 % 45,35 % |

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 |
| | 2 822 749 \$ | 2 630 230 \$ |
| Capitaux propres | 887 528 \$ | 886 271 \$ |

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

9. Gestion du capital (suite)

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, divisé par les intérêts débiteurs.

| | Neuf mois terminés le 30 septembre 2008 | Neuf mois terminés le 30 septembre 2007 |
|--------------------------------------|--|---|
| Intérêts sur la dette à long terme | 113 380 \$ | 78 632 \$ |
| Intérêts et coûts de financement | 10 180 | 7 777 |
| | 123 560 \$ | 86 409 \$ |
| | | |
| Total des produits | 409 601 \$ | 249 619 \$ |
| Variations de valeur non réalisées | | (40 903) |
| Charges d'exploitation des immeubles | (60 603) | (29 632) |
| Coût des ventes d'immeubles | (132 052) | (31 471) |
| Frais d'administration | (17 138) | (7 855) |
| | 199 808 \$ | 139 758 \$ |

Au cours de la période, aucun changement n'a été apporté à l'approche utilisée par la Société pour gérer son capital.

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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

10. Opérations entre parties liées

La société mère de la Société est Homburg N.V., contrôlée par le président et chef de la direction.

- 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>314 887 \$</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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

10. 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 \$.
-

11. 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 crédettes à long terme | | 42 | | 183 |
| Somme à payer relative à DIM / 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 | | | | 31 |

Les nombres moyens pondérés d'actions ont été ajustés rétrospectivement pour refléter l'incidence du dividende «en nature» décrit à la note 5.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

11. 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 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 relatives pour toutes les périodes considérées et ont été exclues du calcul du résultat dilué par action.

12. 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.

d) La Société et ses filiales ont conclu divers contrats de gestion d'immeubles qui arriveront à échéance entre 2010 et 2012 (note 10 a)).

e) La Société compte cinq projets de construction en cours pour lesquels elle a signé des engagements totalisant 47 412 \$.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

13. 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. Cet avis d'imposition, s'il est émis, imposerait un droit de mutation sur l'acquisition de ces 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.
-

14. 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 donné. 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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

15. 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 | (4 316) \$ | 6 518 \$ | (16 566) \$ | 19 716 \$ |
| Immeubles en construction | (23 549) | (36 919) | (97 028) | (85 275) |
| Créditeurs et autres passifs | 3 012 | 8 486 | 23 487 | 12 990 |
| Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement | 23 723 | | 79 742 | |
| | <u>(1 130) \$</u> | <u>(21 915) \$</u> | <u>(10 365) \$</u> | <u>(52 569) \$</u> |
| Intérêts payés | <u>30 772 \$</u> | <u>46 431 \$</u> | <u>117 524 \$</u> | <u>86 161 \$</u> |
| Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés (remboursés) | <u>3 707 \$</u> | <u>(2 195) \$</u> | <u>8 712 \$</u> | <u>(908) \$</u> |

16. Information sectorielle

La Société possède un portefeuille diversifié d'immeubles productifs résidentiels et commerciaux 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. 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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

16. Information sectorielle (suite)

Neuf mois terminés le 30 septembre 2008

| | Commerces de détail | Immeubles industriels | Immeubles de bureaux | Immeubles résidentiels | Total |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| Produits tirés des immeubles | 66 844 \$ | 30 717 \$ | 123 045 \$ | 7 966 \$ | 228 572 \$ |
| Charges d'exploitation | 26 257 | 2 493 | 27 648 | 4 205 | 60 603 |
| | <u>40 587 \$</u> | <u>28 224 \$</u> | <u>95 397 \$</u> | <u>3 761 \$</u> | <u>167 969 \$</u> |

Neuf mois terminés le 30 septembre 2007

| | Commerces de détail | Immeubles industriels | Immeubles de bureaux | Immeubles résidentiels | Total |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| Produits tirés des immeubles | 36 378 \$ | 24 768 \$ | 83 398 \$ | 6 038 \$ | 150 582 \$ |
| Charges d'exploitation | 13 825 | 874 | 12 260 | 2 673 | 29 632 |
| | <u>22 553 \$</u> | <u>23 894 \$</u> | <u>71 138 \$</u> | <u>3 365 \$</u> | <u>120 950 \$</u> |

| 30 septembre 2008 | Commerces de détail | Immeubles industriels | Immeubles de bureaux | Immeubles résidentiels | Total |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|
| Immeubles de placement | 915 867 \$ | 537 859 \$ | 1 887 974 \$ | 88 551 \$ | 3 430 251 \$ |
| 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 | Immeubles industriels | Immeubles de bureaux | Immeubles résidentiels | Total |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|
| Immeubles de placement | 933 498 \$ | 518 700 \$ | 1 797 308 \$ | 91 798 \$ | 3 341 304 \$ |
| 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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

16. Information sectorielle (suite)

Neuf mois terminés le 30 septembre 2008

| | Allemagne | Pays-Bas | Pays baltes | Canada | États-Unis | Total |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Produits tirés des immeubles | 60 964 \$ | 33 421 \$ | 14 261 \$ | 107 724 \$ | 12 202 \$ | 228 572 \$ |
| Charge d'exploitation | 950 | 3 569 | 3 748 | 48 979 | 3 357 | 60 603 |
| | <u>60 014 \$</u> | <u>29 852 \$</u> | <u>10 513 \$</u> | <u>58 745 \$</u> | <u>8 845 \$</u> | <u>167 969 \$</u> |

Neuf mois terminés le 30 septembre 2007

| | Allemagne | Pays-Bas | Pays baltes | Canada | États-Unis | Total |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Produits tirés des immeubles | 58 739 \$ | 29 102 \$ | \$ | 59 708 \$ | 3 033 \$ | 150 582 \$ |
| Charge d'exploitation | 1 128 | 1 824 | | 25 250 | 1 430 | 29 632 |
| | <u>57 611 \$</u> | <u>27 278 \$</u> | <u>\$</u> | <u>34 458 \$</u> | <u>1 603 \$</u> | <u>120 950 \$</u> |

30 septembre 2008

| | Allemagne | Pays-Bas | Pays baltes | Canada | États-Unis | Total |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Immeubles de placement | <u>1 114 221 \$</u> | <u>595 985 \$</u> | <u>275 691 \$</u> | <u>1 275 999 \$</u> | <u>168 355 \$</u> | <u>3 430 251 \$</u> |
| Emprunts hypothécaires | <u>669 362 \$</u> | <u>383 468 \$</u> | <u>199 124 \$</u> | <u>582 157 \$</u> | <u>96 235 \$</u> | <u>1 930 346 \$</u> |
| Obligations hypothécaires à payer | <u>30 015 \$</u> | <u>\$</u> | <u>\$</u> | <u>168 716 \$</u> | <u>\$</u> | <u>198 731 \$</u> |

31 décembre 2007

| | Allemagne | Pays-Bas | Pays baltes | Canada | États-Unis | Total |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Immeubles de placement | <u>\$</u> | <u>589 276 \$</u> | <u>1 278 139 \$</u> | <u>1 310 351 \$</u> | <u>163 538 \$</u> | <u>3 341 304 \$</u> |
| Emprunts hypothécaires | <u>649 862 \$</u> | <u>376 925 \$</u> | <u>154 709 \$</u> | <u>284 281 \$</u> | <u>92 033 \$</u> | <u>1 557 810 \$</u> |
| Obligations hypothécaires à payer | <u>28 942 \$</u> | <u>\$</u> | <u>\$</u> | <u>162 678 \$</u> | <u>\$</u> | <u>191 620 \$</u> |

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 dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

17. Normes comptables futures

Les nouvelles normes comptables et les normes comptables modifiées ci-après ont été publiées, mais ne sont pas encore entrées en vigueur.

Immeubles de placement

L'IAS 40, *Immeubles de placement*, a été modifiée pour inclure les immeubles qui sont en cours de construction ou d'aménagement à des fins d'utilisation future à titre d'immeubles de placement. Auparavant, lorsqu'un immeuble de placement était en cours de construction ou d'aménagement, il était comptabilisé selon l'IAS 16, *Immobilisations corporelles*, jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Selon l'IAS 16, la Société avait choisi de comptabiliser ces immeubles selon le modèle de la réévaluation, dans la mesure où leur juste valeur pouvait être établie de manière fiable, jusqu'à l'achèvement, moment auquel les immeubles ont été comptabilisés selon l'IAS 40. Selon celle-ci, la Société a choisi le modèle d'évaluation à la juste valeur, entraînant la comptabilisation des immeubles de placement à leur juste valeur, et la variation de la juste valeur a été comptabilisée à l'état des résultats. La modification apportée à l'IAS 40 se traduit par l'élargissement de la portée de cette norme aux immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement et, dans la mesure où leur juste valeur peut être établie de manière fiable, la valeur comptable de ces immeubles sera ajustée en fonction de la juste valeur. Dans la mesure où leur juste valeur ne peut être établie de manière fiable, ces immeubles seront comptabilisés au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être établie de manière fiable ou à l'achèvement de la construction, selon la plus rapprochée de ces échéances. Les modifications doivent être appliquées prospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Les modifications peuvent être appliquées de manière anticipée aux immeubles de placement en cours de construction si leur juste valeur est établie à une date antérieure. La Société adoptera cette modification lorsqu'elle entrera en vigueur.

Paiement fondé sur des actions

L'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, est utilisée pour établir le traitement comptable de la rémunération fondée sur des actions de la Société. L'IFRS 2 a été modifiée pour clarifier les conditions d'acquisition des droits rattachés aux actions et le traitement comptable des annulations. Les options sur actions de la Société émises en juin 2008 comprenaient certaines options qui sont assujetties à des périodes d'acquisition des droits. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Toutefois, l'application anticipée est permise. La Société procède actuellement à l'évaluation de l'incidence des modifications apportées à l'IFRS 2 sur la comptabilisation des options assujetties à des conditions d'acquisition des droits pour en assurer la conformité à l'IFRS 2.

Immeubles aménagés pour la revente

L'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 15, *Accords pour la construction d'un bien immobilier*, a été publiée pour clarifier le moment auquel les produits et les charges connexes découlant de la vente d'un bien immobilier devraient être constatés, et la façon dont ils devraient l'être, si une entente entre l'entrepreneur et l'acquéreur est conclue avant l'achèvement de la construction du bien immobilier. La Société procédera à l'examen de sa méthode de constatation des produits des contrats assujettis à la nouvelle norme. Cette norme s'applique rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

30 septembre 2008

17. Normes comptables futures (suite)

Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger

L'IFRIC 16, *Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger*, a été publiée pour fournir des directives aux entités qui ont recours à la couverture du risque de change d'un investissement net dans une activité à l'étranger. L'IFRIC 16 précise les risques de change qui sont admissibles à la comptabilité de couverture et le montant qui peut être désigné à ce titre, à quel endroit au sein de la structure de l'entité un instrument de couverture peut être détenu, et le montant qui doit être reclassé à l'état des résultats au moment de la cession de l'activité à l'étranger couverte. Cette norme est applicable prospectivement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2008 et l'application anticipée est permise. Si un instrument de couverture actuel ne respecte pas les exigences, la Société serait tenue de mettre fin prospectivement à la comptabilité de couverture applicable. La Société procédera à un examen de sa politique de couverture actuelle pour s'assurer que la convention comptable la plus appropriée est appliquée.

Coûts d'emprunt

L'IAS 23, *Coûts d'emprunt* a été modifiée et entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. La norme a été révisée de façon à rendre obligatoire l'inscription à l'actif des coûts d'emprunt puisqu'ils sont liés à un actif répondant à certains critères. Un actif répondant à certains critères est un actif qui requiert une période de temps considérable avant d'être prêt pour son usage prévu ou la vente. La Société a adopté une convention d'immobilisation des coûts d'emprunt liés aux immeubles en voie d'aménagement et, par conséquent, cette nouvelle norme comptable n'aura aucune incidence sur les résultats financiers.

Segments opérationnels

L'IFRS 8, *Segments opérationnels*, a été modifiée et entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. L'application anticipée est permise. La Société a adopté l'IFRS depuis le 1^{er} janvier 2008.

Regroupements d'entreprises

L'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, a été modifiée et entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Les modifications apportées à l'IFRS 3 et à l'IAS 27 doivent être adoptées simultanément. La norme clarifie la distinction entre un regroupement d'entreprises et une acquisition d'actifs, et exige que les coûts de transaction engagés soient passés en charges au moment d'être engagés. À l'heure actuelle, la Société ne suit pas de directives particulières pour passer en charges les coûts de transaction et évalue l'incidence de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

États financiers consolidés et individuels

L'IAS 27, *États financiers consolidés et individuels*, a été modifiée et entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Les modifications apportées aux normes IFRS 3 et IAS 27 doivent être adoptées simultanément. La norme clarifie les circonstances selon lesquelles une entité doit en consolider une autre; la comptabilisation des changements des participations détenues dans une filiale, y compris la perte de contrôle; et l'information à fournir qui est exigée en ce qui a trait à la nature de la relation entre les parties. À l'heure actuelle, la Société évalue l'incidence de cette nouvelle norme sur ses états financiers consolidés.

18. Chiffres correspondants

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