

Homburg Invest Inc.
États financiers consolidés intermédiaires
Normes internationales d'information financière
(Non vérifié – dressé par la direction)

31 mars 2009

Les états financiers consolidés intermédiaires du trimestre terminé le 31 mars 2009 n'ont pas été examinés par les vérificateurs externes de la Société.

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés intermédiaires	1
États des résultats consolidés intermédiaires	2
États du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États de l'évolution des capitaux propres consolidés intermédiaires	4
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	5
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux Normes internationales d'information financière	6-26

Homburg Invest Inc.

Bilans consolidés intermédiaires

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

31 mars
2009

31 décembre
2008

Actif

Actif à long terme

Immeubles de placement		3 463 764 \$	3 549 744 \$
Immeubles en voie d'aménagement		233 066	224 285
Montant à recevoir au titre d'une garantie de change		18 441	28 165
Placements		33 164	40 086
Liquidités soumises à restrictions		22 199	25 969
		<u>3 770 634</u>	<u>3 868 249</u>

Actif à court terme

Trésorerie		18 957	16 359
Immeubles en construction et en voie d'aménagement destinés à la revente		198 091	194 638
Débiteurs et autres	2	93 554	65 390
		<u>310 602</u>	<u>276 387</u>

Total de l'actif

4 081 236 \$ 4 144 636 \$

Capitaux propres et passif

Total des capitaux propres 6 625 535 \$ 606 768 \$

Passif à long terme

Dette à long terme	4	2 807 086	2 901 348
Instruments dérivés	9	27 442	19 427
Passifs d'impôts futurs	5	122 115	143 930
Autres passifs	3	31 677	29 727
		<u>2 988 320</u>	<u>3 094 432</u>

Passif à court terme

Créditeurs et autres passifs			
Impôts exigibles	3	261 666	255 585
Passifs liés aux activités abandonnées	5	9 538	5 739
Crédits à la construction		28 903	28 903
Tranche à court terme de la dette à long terme		109 640	102 433
	4	57 634	50 776
		<u>467 381</u>	<u>443 436</u>

Total du passif

3 455 701 3 537 868

Total des capitaux propres et du passif

4 081 236 \$ 4 144 636 \$

Engagements	11
Passifs éventuels	12
Événements postérieurs à la date du bilan	13

Approuvé par le conseil d'administration le 14 mai 2009

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

«signé»
Edward P. Ovsenny
Administrateur

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

Homburg Invest Inc.
États des résultats consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars
(Non vérifié – dressé par la direction)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Note	2009	2008
Produits tirés des immeubles	15	80 640 \$	74 813 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente		24 211	81 517
Total des produits		104 851	156 330
Charges d'exploitation des immeubles	15	23 372	19 573
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente		22 565	65 374
		45 937	84 947
Produits bruts tirés des activités d'exploitation		58 914	71 383
Frais d'administration		(5 859)	(5 401)
Rémunération à base d'actions		(48)	
Autres produits, montant net		349	624
Revenu de dividendes et distributions		7	2 834
Rajustement à la juste valeur des immeubles de placement, montant net		(1 849)	(622)
Gain à la vente d'immeubles de placement		1 602	
Rajustement à la juste valeur des actifs financiers détenus à des fins de transaction, montant net		(3 223)	(4 580)
Rajustement à la juste valeur des instruments financiers dérivés, montant net	9 a)	(8 707)	(880)
Intérêts débiteurs	3, 4	(40 772)	(42 824)
Écart de change, montant net		7 191	(994)
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices		7 605	19 540
Total des impôts sur les bénéfices	5	2 061	1 686
Bénéfice net		5 544 \$	17 854 \$

Résultat par action

7

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

De base			
Bénéfice net		0,28 \$	0,93 \$
Dilué			
Bénéfice net		0,27 \$	0,90 \$

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

Homburg Invest Inc.
États du résultat étendu consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars
(Non vérifié – dressé par la direction)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	2009	2008
Bénéfice net	<u>5 544 \$</u>	<u>17 854 \$</u>
Autres éléments du résultat étendu		
Gain (perte) de change latent(e)	(34 281)	73 211
Recouvrement (charge) d'impôts futurs	<u>21 374</u>	<u>(15 131)</u>
	<u>(12 907)</u>	<u>58 080</u>
Gain (perte) de change sur instruments financiers désignés à titre de couverture des établissements étrangers autonomes	17 250	(39 997)
Charge d'impôts connexe	<u>17 250</u>	<u>6 599</u>
	<u>17 250</u>	<u>(33 398)</u>
Autres éléments du résultat étendu	4 343	24 682
Résultat étendu	<u>9 887 \$</u>	<u>42 536 \$</u>

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

Homburg Invest Inc.
États de l'évolution des capitaux propres consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars
(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	Cumul des autres éléments du résultat étendu	Bénéfices non répartis (déficit)	Total
Solde au 31 décembre 2007	11 489 \$	33 547 \$	633 265 \$	5 645 \$	(18 560) \$	220 885 \$	886 271 \$
Résultat étendu de l'exercice					19 209	(276 653)	(257 444)
Dividendes liés à la garantie de dividende de DIM Vastgoed N.V.						(677)	(677)
Dividendes (4,49 \$ l'action)						(88 213)	(88 213)
Régime de réinvestissement des dividendes			22 572				22 572
Frais d'émission			(62)				(62)
Actions émises pour dividende en actions			44 788				44 788
Acquisition et annulation d'actions de la Société			(2 028)	1 254			(774)
Rémunération à base d'actions				307			307
Solde au 31 décembre 2008	11 489	33 547	698 535	7 206	649	(144 658)	606 768
Résultat étendu de la période					4 343	5 544	9 887
Dividendes liés à la garantie de dividende de DIM Vastgoed N.V.						(35)	(35)
Acquisition et annulation d'actions de la Société			(991)	865			(126)
Titres de créance A de Homburg (note 6 b))	8 993						8 993
Rémunération à base d'actions				48			48
Solde au 31 mars 2009	20 482 \$	33 547 \$	697 544 \$	8 119 \$	4 992 \$	(139 149) \$	625 535 \$

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

Homburg Invest Inc.
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars
(Non vérifié – dressé par la direction)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Note	2009	2008
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		5 544 \$	17 854 \$
Rajustements pour :			
Variations de valeur réalisées		(1 602)	
Revenu de location reporté		(1 033)	(3 198)
Variations de valeur non réalisées		1 849	622
Impôts différés		(890)	(50)
Rémunération à base d'actions		48	
Amortissement des coûts de financement		985	4 854
Variation de la juste valeur des placements		3 223	4 580
Charge de désactualisation du passif		81	214
Perte sur instruments dérivés		8 707	880
Perte (gain) de change		(7 191)	994
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres	8	7 283	4 167
Flux de trésorerie d'exploitation, montant net		<u>17 004</u>	<u>30 917</u>
Activités d'investissement			
Investissement dans des immeubles de placement		(6 920)	(10 779)
Diminution des liquidités soumises à restrictions		3 770	4 876
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement		(11 658)	(9 044)
Produit tiré de la vente de placements		8 358	
Acquisition de placements à long terme		(2 760)	(780)
Flux de trésorerie d'investissement, montant net		<u>(9 210)</u>	<u>(15 727)</u>
Activités de financement			
Diminution des emprunts à vue		(9 309)	(274 404)
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires		(9 275)	234 610
Produit tiré d'obligations		11 043	38 236
Augmentation de montants à payer à des parties liées		(11 249)	
Augmentation des coûts de financement reportés		(268)	(7 019)
Rachat d'actions ordinaires		(127)	(51)
Dividendes versés			(20 739)
Diminution des montants à payer à des parties liées		(95)	(795)
Augmentation des crédits à la construction		7 207	12 428
Produit tiré des titres de créance A de Homburg	6 b)	6 877	
Flux de trésorerie de financement, montant net		<u>(5 196)</u>	<u>(17 734)</u>
Augmentation (diminution) de la trésorerie		2 598	(2 544)
Trésorerie au début de la période		<u>16 359</u>	<u>17 927</u>
Trésorerie à la fin de la période		<u>18 957 \$</u>	<u>15 383 \$</u>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

8

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

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

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 2008.

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. Débiteurs et autres

	31 mars	31 décembre
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comptes clients	66 049 \$	61 415 \$
Montant à recevoir de parties liées (note 10 h))	11 249	
Charges payées d'avance	12 144	3 975
Montant à recevoir découlant des titres de créance A de Homburg (note 6 b))	<u>4 112</u>	
	<u><u>93 554 \$</u></u>	<u><u>65 390 \$</u></u>

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

3. Crédoeurs et autres passifs

	31 mars 2009	31 décembre 2008
À court terme		
Comptes fournisseurs (note 10 b))	147 467 \$	127 165 \$
Emprunts à vue non liés à la construction	80 787	90 613
Billets à payer	168	173
Loyers perçus d'avance et acomptes	12 892	17 378
Dépôts de garantie	881	1 352
Titres de créance A de Homburg (note 6 b))	662	
Montant à payer à des parties liées (note 10 e), f) et g))	18 809	18 904
	<u>261 666 \$</u>	<u>255 585 \$</u>
À long terme		
Créditeurs à long terme	25 766 \$	25 287 \$
Titres de créance A de Homburg (note 6 b))	1 334	
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010	4 577	4 440
	<u>31 677 \$</u>	<u>29 727 \$</u>

La Société dispose de facilités de crédit de 79 500 \$ sur lesquelles une tranche de 64 159 \$ (64 849 \$ au 31 décembre 2008) avait été prélevée au 31 mars 2009. Une tranche de 15 000 \$ de ces facilités de crédit (15 000 \$ au 31 décembre 2008) a été consentie par une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction.

4. Dette à long terme

	31 mars 2008	31 décembre 2008
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires a)	2 094 121 \$	2 160 544 \$
Obligations hypothécaires	218 644	228 368
	<u>2 312 765</u>	<u>2 388 912</u>
Dette non garantie		
Obligations de la Société non adossées à des créances b)	511 658	522 700
Billets subordonnés de second rang c)	66 252	67 551
	<u>577 910</u>	<u>590 251</u>
	2 890 675	2 979 163
Coûts de financement différés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 10 669 \$ (12 161 \$ au 31 décembre 2008)	(25 955)	(27 039)
	<u>2 864 720</u>	<u>2 952 124</u>
Moins tranche à court terme	57 634	50 776
Dette à long terme	<u>2 807 086 \$</u>	<u>2 901 348 \$</u>

La dette à long terme porte intérêt à taux fixe et à taux variable. À la fin de l'exercice, le taux d'intérêt moyen pondéré contractuel de la dette à long terme à taux variable était de 3,32 %, et celui de la dette à long terme à taux fixe, de 5,94 % (4,47 % pour le taux variable et 5,94 % pour le taux fixe au 31 décembre 2008).

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

4. Dette à long terme (suite)

Les versements de capital prévus et les soldes de capital à l'échéance se présentent comme suit au 31 mars des exercices suivants :

	Emprunts hypothécaires			Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des dettes assorties d'une échéance
	Versements de capital prévus	Échéances du capital	Obligations et billets subordonnés de second rang		
2010	36 406 \$	21 228 \$	\$	57 634 \$	7,24 %
2011	39 593	4 857	49 512	93 962	7,55 %
2012	23 141	44 554	66 049	133 744	7,03 %
2013	91 773	236 858	103 084	431 715	5,73 %
2014	5 730	361 377	346 609	713 716	5,81 %
Par la suite		1 228 604	231 300	1 459 904	5,28 %
	<u>196 643 \$</u>	<u>1 897 478 \$</u>	<u>796 554 \$</u>	<u>2 890 675 \$</u>	

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

a) Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont garantis 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 2009 à 2020. Les emprunts hypothécaires comprennent les emprunts suivants libellés en devises :

		<u>31 mars 2009</u>	<u>31 décembre 2008</u>
Libellés en dollars américains	US	<u>91 962 \$</u>	<u>92 335 \$</u>
	CA	<u>114 916 \$</u>	<u>112 907 \$</u>
Libellés en euros	EUR	<u>854 791 €</u>	<u>858 243 €</u>
	CA	<u>1 410 747 \$</u>	<u>1 479 439 \$</u>

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

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

(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	31 mars 2009	31 décembre 2008
HB8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	82 538 \$	86 207 \$
HB9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	99 024	103 428
HB10	15 février 2014	7,25 %	100 005 €	165 048	172 389
HB11	15 janvier 2015	7,25 %	100 005 €	165 048	160 676
				<u>511 658 \$</u>	<u>522 700 \$</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.

c) Billets subordonnés de second rang

Seul le versement d'intérêts est exigible sur les billets subordonnés de second rang jusqu'à leur échéance en 2036. Constitués de 25 000 € et de 20 000 \$ US, les billets subordonnés de second rang portent intérêt à taux fixe jusqu'en 2016, puis à taux variable jusqu'à l'échéance. La Société a l'option de les racheter à compter de 2011 jusqu'à l'échéance, et l'encours est converti aux taux de change en vigueur à la fin de la période. Les billets comportent une restriction financière selon laquelle la Société doit maintenir un certain ratio de couverture des intérêts minimal sur quatre trimestres consécutifs, calculé en utilisant l'information financière selon les IFRS de la Société. Au cours de la période terminée le 31 mars 2009, le ratio pour les quatre trimestres consécutifs était inférieur au minimum exigé. Par conséquent, le prêteur pouvait demander un remboursement immédiat du montant intégral des billets. La Société a obtenu une modification de la restriction financière auprès du prêteur qui a retiré l'exigence du remboursement immédiat de la composante capital de la dette.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

5. 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 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 :

	Trimestre terminé le 31 mars 2009	Trimestre terminé le 31 mars 2008
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	<u>7 605 \$</u>	<u>19 540 \$</u>
Taux d'imposition combiné	<u>31,50 %</u>	<u>30,26 %</u>
Impôts sur les bénéfices	2 396 \$	5 913 \$
Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit :		
Impôts sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	243	522
Différentiel des taux d'imposition des sociétés à l'égard des filiales	(272)	(77)
Tranche non imposable des gains en capital et variation de la valeur marchande	(1 317)	(2 357)
Charges non déductibles	413	571
Tranche non déductible des variations de valeur non réalisées	(419)	(525)
Incidence des variations du taux sur les écarts temporaires	319	(2 361)
Divers	698	
	<u>2 061 \$</u>	<u>1 686 \$</u>
Impôts sur les bénéfices (recouvrement) :		
Impôts exigibles et taxes sur le capital	2 951 \$	1 736 \$
Impôts différés	(890)	(50)
	<u>2 061 \$</u>	<u>1 686 \$</u>

L'actif (le passif) d'impôts différés découle des écarts temporaires entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de la présentation des états financiers. Les principaux éléments de l'actif (du passif) d'impôts différés de la Société se composent des éléments suivants :

	31 mars 2009	31 décembre 2008
Reports prospectifs de pertes et crédits pour impôt étranger	15 615 \$	14 370 \$
Coûts et produits constatés d'avance	4 836	3 621
Pertes latentes	23 617	27 989
Immeubles de placement	(166 183)	(189 910)
	<u>(122 115) \$</u>	<u>(143 930) \$</u>

Les reports prospectifs de pertes autres qu'en capital de la Société arrivent à échéance à partir de 2028 et les crédits pour impôt étranger, à partir de 2015. Au cours de l'exercice, la Société a constaté une provision pour moins-value à l'égard de certains actifs d'impôts différés, de sorte que seul le montant dont la réalisation est jugée «plus probable qu'improbable» a été inscrit au bilan.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

6. Capitaux propres

	31 mars <u>2009</u>	31 décembre <u>2008</u>
Capital social	697 544 \$	698 535 \$
Surplus d'apport	8 119	7 206
Cumul des autres éléments du résultat étendu	4 992	649
Déficit	(139 149)	(144 658)
Autre capital d'apport b)	20 482	11 489
Écart de réévaluation	33 547	33 547
	<u>625 535 \$</u>	<u>606 768 \$</u>

Le tableau suivant présente les taux de change en vigueur :

	1,00 \$ US	1,00 €
31 mars 2009	1,25 \$	1,65 \$
31 décembre 2008	1,22 \$	1,72 \$
Taux moyen pour trois mois de 2009	1,24 \$	1,63 \$
Taux moyen pour trois mois de 2008	1,00 \$	1,50 \$

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

	Actions à droit de vote subalterne de catégorie A (en milliers)	Actions à droit de vote multiple de catégorie B (en milliers)	Capital déclaré
Émises et en circulation au 31 décembre 2007	16 132	3 152	633 265 \$
Actions acquises dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires	(51)	(1)	(2 028)
Actions émises pour dividende en actions			44 788
Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices			(62)
Régime de réinvestissement des dividendes	709		22 572
Émises et en circulation au 31 décembre 2008	<u>16 790</u>	<u>3 151</u>	<u>698 535</u>
Actions acquises dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires a)	(25)	(1)	(991)
Émises et en circulation au 31 mars 2009	<u>16 765</u>	<u>3 150</u>	<u>697 544 \$</u>

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

6. Capitaux propres (suite)

a) Offre publique de rachat dans le cours normal des affaires («offre publique de rachat»)

Le 16 octobre 2008, la Société a annoncé son intention d'acquérir, dans le cadre d'une offre publique de rachat approuvée, jusqu'à 1 051 000 actions à droit de vote subalterne de catégorie A et 157 500 actions à droit de vote multiple de catégorie B (après le regroupement) sur une période de un an prenant fin le 16 octobre 2009. L'offre publique de rachat donne à la Société le droit d'acquérir jusqu'à 4 754 actions de catégorie A et jusqu'à 100 actions de catégorie B n'importe quel jour de Bourse. Toute action acquise par la Société en vertu de l'offre publique de rachat est annulée. Au 31 décembre 2008, la Société avait acquis et annulé 51 210 actions de catégorie A à un prix moyen de 14,77 \$ l'action et 1 240 actions de catégorie B à un prix moyen de 14,41 \$ l'action.

Les actions de catégorie A et de catégorie B acquises ont été annulées et retirées du capital social au prix d'émission moyen à la date de l'acquisition. L'escompte de 865 \$ sur les rachats effectués au cours du trimestre terminé le 31 mars 2009 a été crédité au surplus d'apport.

b) Autre capital d'apport

Titres de créance A de Homburg

Au cours de la période, la Société a émis des titres de créance A de Homburg pour un montant de 6 934 € (11 445 \$). Les titres de créance A de Homburg sont des titres de 99 ans venant à échéance le 27 février 2108, portant un taux d'intérêt annuel de 9,5 %, payable trimestriellement. La Société peut, à son gré, décider d'effectuer un paiement ou la totalité des paiements d'intérêt au comptant ou en émettant des actions privilégiées de catégorie A. Le capital des titres de créance A de Homburg doit être payé au comptant au rachat ou à l'échéance.

Les titres de créance A de Homburg sont des obligations directes non garanties de Homburg Invest Inc., elles sont subordonnées aux obligations hypothécaires existantes et aux obligations de la Société non adossées à des actifs, mais auront un rang supérieur aux actions à droit de vote subalterne de catégorie A et aux actions à droit de vote multiple de catégorie B de la Société.

La Société aura le droit de racheter les titres de créance A de Homburg à un prix égal à 100 % du capital des titres de créance A de Homburg à racheter, plus les intérêts courus et impayés à la date de rachat en donnant un préavis d'au moins trente (30) jours et d'au plus soixante (60) jours, compte tenu de :

- certaines modifications de la législation fiscale ou d'autres événements fiscaux assujettissant l'émetteur à des impôts additionnels ou à d'autres charges gouvernementales;
 - l'abandon du traitement comme capitaux propres aux fins comptables des obligations d'intérêt futures en vertu des titres de créance A de Homburg ou des actions privilégiées de catégorie A, sous réserve d'un nombre minime d'actions privilégiées de catégorie A alors émises et en circulation; et
 - le 27 février 2014 ou à toute date ultérieure de paiement des intérêts, en totalité ou en partie.
-

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

6. Capitaux propres (suite)

b) Autre capital d'apport (suite)

Toutes les actions privilégiées de catégorie A seront émises en série et comporteront les modalités et conditions suivantes : valeur nominale de un (1) euro chacune; sans droit de vote; dividendes cumulatifs à un taux annuel de 9,75 %, lorsqu'ils sont déclarés par le conseil d'administration; durée de vie indéterminée. Les actions privilégiées de catégorie A comporteront une obligation pour la Société de racheter toutes les actions privilégiées de catégorie A émises et en circulation pour un montant égal à leur valeur nominale majoré des dividendes courus et impayés sur ces dernières à la première des éventualités suivantes :

- la prochaine date de paiement des intérêts à laquelle la Société choisit de verser les intérêts sur les titres de créance A de Homburg au comptant, en totalité ou en partie; ou
- le jour ouvrable tombant immédiatement après la date à laquelle la Société rachète, achète ou acquiert autrement des actions ou titres du capital de rang inférieur de la Société ou de rang égal aux titres de créance A de Homburg.

En outre, toutes les actions privilégiées de catégorie A émises à l'égard des paiements d'intérêt trimestriels des intérêts avant le 1^{er} avril 2011, seront rachetables au gré du porteur par la Société pour une contrepartie au comptant égale à un (1) euro par action privilégiée de catégorie A. L'option de vente à l'égard des actions privilégiées de catégorie A émises expirera 30 jours après la date de réception des actions privilégiées de catégorie A.

La Société a déterminé que la durée de vie prévue des titres de créance A de Homburg est de 50 ans jusqu'au 31 mars 2059. Le produit reçu à l'émission a été réparti entre trois composantes :

- La Société a constaté un passif de 31 € (51 \$) égal à la valeur actualisée du capital des titres de créance A de Homburg qui doit être remboursé à la fin de la durée de vie prévue de l'instrument. Le passif sera désactualisé à un taux de 11,0 % jusqu'à atteindre le montant intégral de son capital sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif, la désactualisation étant constatée dans les intérêts débiteurs.
 - La Société a constaté un passif de 1 179 € (1 945 \$) relatif à la valeur actualisée des paiements d'intérêt avant le 1^{er} avril 2011, compte tenu de l'option de vente du porteur rattachée à toute action privilégiée de catégorie A reçue à l'égard de ces paiements d'intérêt. Ce passif a été actualisé et s'accroîtra selon la méthode du taux d'intérêt effectif à un taux de 11,0 %, l'accroissement étant constaté dans les intérêts débiteurs.
 - Le solde de 5 724 € (9 449 \$) représente les paiements d'intérêt trimestriels futurs après le 31 mars 2011 qui peuvent être réglés grâce à l'émission d'actions privilégiées de catégorie A au gré de la Société. Ce solde a été inclus dans l'autre capital d'apport. Ce montant sera désactualisé sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif, les désactualisations étant imputées directement aux bénéfices non répartis. Les intérêts versés après le 31 mars 2011, qu'ils soient au comptant ou en actions privilégiées de catégorie A, réduiront l'autre capital d'apport. Le taux d'intérêt effectif utilisé contribue à porter à néant l'autre capital d'apport à la fin de la durée de vie prévue de l'instrument.
-

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

6. Capitaux propres (suite)

b) Autre capital d'apport (suite)

Les gains et pertes de change sur les composantes du passif, qu'ils soient réalisés ou latents, influenceront sur le bénéfice de chaque trimestre. Les fluctuations du taux de change sur les paiements d'intérêt après le 31 mars 2011 seront imputées aux bénéfices non répartis.

Le bénéfice de base et dilué par action sera réduit des montants imputés directement aux bénéfices non répartis étant donné que ceux-ci sont préférés au bénéfice attribuable aux actionnaires ordinaires. En outre, les dividendes privilégiés cumulatifs, qu'ils soient payés ou non sur les actions privilégiées de catégorie A qui peuvent être en circulation, réduiront le bénéfice de base et dilué par action.

Les coûts d'opération ayant trait aux titres de créance A de Homburg sont répartis entre les composantes passif et capitaux propres proportionnellement à la répartition initiale du produit reçu. Les coûts d'opération ayant trait aux composantes passif sont inclus dans les frais de financement différés déduits du montant du passif et sont amortis, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, sur la durée de vie estimative de la composante passif correspondante. Les coûts d'opération liés à la composante capitaux propres sont retranchés de l'autre capital d'apport et sont amortis sur les bénéfices non répartis, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, sur la durée de vie prévue de 50 ans des titres de créance A de Homburg.

7. Résultat par action

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

	Trimestre terminé le 31 mars 2009 (en milliers)	Trimestre terminé le 31 mars 2008 (en milliers)
De base		
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	16 785	16 140
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 150	3 152
	<u>19 935</u>	<u>19 292</u>
Dilué		
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	17 261	16 631
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 150	3 152
	<u>20 411</u>	<u>19 783</u>
La dilution résulte des éléments suivants :		
Catégorie A		
Exercice d'options		15
Montant DIM à payer / Autre capital d'apport	476	476
	<u>476</u>	<u>491</u>

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

7. Résultat par action (suite)

Le nombre moyen pondéré d'actions pour 2008 a été ajusté rétrospectivement pour tenir compte de l'incidence du regroupement d'actions de 2008 et du dividende «en nature».

L'effet dilutif des options sur actions en circulation sur le bénéfice par action pour le trimestre terminé le 31 mars 2008 est fondé sur l'application de la méthode du rachat d'actions. Selon cette méthode, le produit de l'exercice de ces titres est censé servir à acheter des actions de la même catégorie.

Toutes les options sur actions de la Société en 2008, 2007 et 2005 sont antidilutives pour le trimestre terminé le 31 mars 2009 et ont été exclues du calcul du bénéfice dilué par action pour cette période. Les options sur actions de la Société émises en 2007 à un prix d'exercice de 56,80 \$ sont antidilutives pour le trimestre terminé le 31 mars 2008 et ont été exclues du calcul du bénéfice dilué par action pour cette période.

8. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre terminé le 31 mars 2009	Trimestre terminé le le 31 mars 2008
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres		
Débiteurs et autres	(7 958) \$	(9 087) \$
Immeubles en construction destinés à la revente	(35 569)	(39 266)
Créditeurs et autres passifs	19 144	21 099
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement	<u>31 666</u>	<u>31 421</u>
	<u><u>7 283 \$</u></u>	<u><u>4 167 \$</u></u>
Intérêts payés	<u><u>29 735 \$</u></u>	<u><u>33 193 \$</u></u>
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés	<u><u>764 \$</u></u>	<u><u>2 444 \$</u></u>

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

(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 2 086 117 \$ (2 146 666 \$ au 31 décembre 2008). La juste valeur totale des obligations est de 660 204 \$ (649 404 \$ au 31 décembre 2008). Le montant du capital des obligations hypothécaires est garanti contre les fluctuations des devises. La garantie sur devises à recevoir de 18 441 \$ (28 165 \$ au 31 décembre 2008) est comptabilisée à la juste valeur. Les billets subordonnés de second rang ont une juste valeur de 82 196 \$ (70 607 \$ au 31 décembre 2008). Les placements à long terme, à l'exception du placement dans DEGI Homburg Harris Limited Partnership, sont comptabilisés à leur juste valeur. Le placement à long terme dans DEGI Homburg Harris Limited Partnership représente une participation de 10 % dans un immeuble de placement qui est actuellement en voie d'aménagement. La Société a classé le placement comme disponible à la vente et le comptabilise au coût, car il n'a pas de valeur à la cote sur un marché actif et que sa juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable.

La juste valeur des instruments financiers à long terme (sauf celle des 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 relativement à des instruments assortis de modalités et de risques semblables. Les estimations de 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 du placement de la Société dans Homburg Eastern European Fund B.V. est déterminée en fonction de la quote-part de la valeur liquidative de cette dernière. La juste valeur des autres placements à long terme comptabilisés à la juste valeur est établie selon les cours du marché.

Les instruments financiers à court terme de la Société, notamment les débiteurs, la trésorerie, les créanciers et charges à payer, les emprunts à vue et 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 à son rendement d'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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

9. 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 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 2 534 651 \$ à taux fixe et d'une dette de 546 451 \$ 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 afin de gérer l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt sur une tranche de 161 181 € (266 013 \$) (161 181 € (277 843 \$) au 31 décembre 2008) de sa dette à long terme. La baisse des taux d'intérêt aux Pays-Bas, en Allemagne et dans les pays baltes au cours de la période terminée le 31 mars 2009 a donné lieu à la constatation d'une perte de 8 707 \$ (perte de 880 \$ au 31 mars 2008) à l'état des résultats.

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 arrivant à échéance. En plus de ces montants à long terme, la Société a contracté des emprunts à court terme et à vue totalisant 190 427 \$, qui sont remboursables en deçà de un an. La Société prévoit renouveler ou refinancer ces montants à leur maturité. La moyenne pondérée de la durée jusqu'à l'échéance de la dette à long terme de la Société est de 8,1 ans, et 42,23 % de la dette à long terme arrivera à échéance ou sera remboursée d'ici le 31 décembre 2013.

Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a établi qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une variation après impôts annualisée des bénéfices de 3 743 \$ en raison de son incidence sur les 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 représente 19 % des produits tirés des immeubles pour la période. La capacité du locataire à s'acquitter de ses obligations locatives à long terme ou à payer le loyer en temps opportun pourrait influencer sur les flux de trésorerie annuels de la Société. Afin de réduire ce risque, le locataire a fourni une lettre de garantie de 75 000 € (123 780 \$) au prêteur principal sur l'immeuble déterminé, qui pourrait servir à atténuer toute perte importante si jamais la Société devait trouver d'autres locataires pour le remplacer.

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.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

9. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Les débiteurs importants qui restent sont constitués des impôts recouvrables auprès de divers organismes gouvernementaux 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.

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 et ses obligations de la Société non adossées à des créances et billets subordonnés de second rang libellés en euros. Au 31 mars 2009, une tranche de 234 340 € (234 340 € au 31 décembre 2008) de l'investissement net de la Société était couverte par un montant correspondant sous forme de dette libellée en euros. Au 31 mars 2009 et au 31 décembre 2008, 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 activités de la Société à l'étranger 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) des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 175 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les billets subordonnés de second rang libellés en dollars américains non couverts de 1 712 \$ 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) des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 708 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les obligations de la Société non adossées à des actifs libellés en euros non couvertes de 11 306 \$ après impôts sur les bénéfices.

Les bilans des établissements étrangers 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 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. 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.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

9. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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 19 % (17 % au 31 décembre 2008) 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 au prêteur principal sur l'immeuble déterminé 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. Opérations entre parties liées

La société mère de la Société est Homburg Finance A.G., contrôlée par le président et chef de la direction.

a) La Société a conclu des ententes avec des sociétés sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction pour la prestation de divers services. Le tableau suivant résume les opérations entre parties liées :

	Trimestre terminé le 31 mars 2009	Trimestre terminé le 31 mars 2008
Revenu de location gagné	<u>(150) \$</u>	<u>(112) \$</u>
Frais de gestion d'actifs et de construction engagés	<u>5 516 \$</u>	<u>4 524 \$</u>
Frais de gestion d'immeubles engagés	<u>1 116 \$</u>	<u>834 \$</u>
Frais d'assurance engagés	<u>359 \$</u>	<u>362 \$</u>
Frais de service engagés	<u>300 \$</u>	<u>279 \$</u>
Frais d'acquisition et de cession engagés	<u>1 305 \$</u>	<u>2 145 \$</u>
Frais de garantie d'obligations hypothécaires engagés	<u>672 \$</u>	<u>969 \$</u>
Coûts financiers engagés	<u>74 \$</u>	<u>néant \$</u>
Améliorations locatives	<u>125 \$</u>	<u>néant \$</u>
Frais d'émission d'obligations et d'autres titres de créance engagés	<u>458 \$</u>	<u>1 762 \$</u>

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

10. Opérations entre parties liées (suite)

- 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. Ces soldes ne portent pas intérêt et ne comportent pas de modalités de remboursement précises.

	31 mars 2009	31 décembre 2008
Frais de garantie d'obligations hypothécaires	<u>672 \$</u>	<u>323 \$</u>
Frais de gestion	<u>446 \$</u>	<u>83 \$</u>

- c) La Société a adopté une résolution qui autorise le gestionnaire d'immeubles, une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, à établir des comptes fiduciaires en son nom pour mener des activités de la Société.
- d) La Société a engagé des honoraires d'environ 53 \$ (47 \$ au 31 mars 2008) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.
- e) Les créiteurs comprennent 11 584 \$ (14 966 \$ au 31 décembre 2008) 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.
- f) Les créiteurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus, totalisant 2 311 € (3 814 \$) (3 938 \$ au 31 décembre 2008) à payer à une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, portant intérêt à un taux de 5,619 % par année.
- g) Les créiteurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus, totalisant 2 730 \$ US (3 411 \$) (3 322 \$ au 31 décembre 2008) à payer à une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, portant intérêt à un taux de 6,00 % par année.
- h) Les débiteurs comprennent un billet à vue à recevoir, majoré des intérêts courus à recevoir, totalisant 6 816 € (11 249 \$) (néant au 31 décembre 2008) à recevoir d'une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, portant intérêt à un taux de 7,25 % par année.
- i) 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.

Les opérations entre parties liées sont comptabilisées à leur valeur d'échange, soit les montants convenus par les parties liées.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

11. Engagements

- a) Le tableau ci-après présente les loyers futurs minimaux en vertu de plusieurs contrats de location-exploitation au cours des exercices suivants :

2009	2 654 \$
2010	579 \$
2011	581 \$
2012	610 \$

- 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 :

2009	84 \$
2010	112 \$
2011	112 \$
2012	112 \$
2013	112 \$
Par la suite	5775 \$

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

2009	Néant \$
2010	3 479 \$
2011	13 914 \$
2012	13 914 \$
2013	14 567 \$
Par la suite	203 497 \$

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 neutraliserait les obligations futures de la Société aux termes du contrat de location-exploitation.

- d) La Société compte une obligation découlant du bail principal à l'égard d'un immeuble en voie d'aménagement sous contrat, dont la clôture est prévue vers la fin de 2009, visant tout local vacant à la date de clôture. Aux termes des engagements de location actuels visant les locaux aménagés à la fin de la période, la valeur estimative nette de l'obligation découlant du bail principal est négligeable.
- e) La Société et ses filiales ont conclu divers contrats de gestion d'immeubles qui arriveront à échéance entre 2010 et 2012 (note 10 a)).
- f) La Société compte cinq projets de construction en cours pour lesquels elle a conclu des engagements totalisant 64 530 \$.
-

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

12. Passifs éventuels

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

b) Une filiale a reçu un avis d'imposition et d'autres 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, émis et éventuellement émis, imposeraient un droit de mutation sur l'acquisition de certains immeubles par les filiales. Le passif possible s'élèverait à 10 831 € (17 875 \$). De ce montant, la Société a reçu un avis d'imposition de 1 800 € (2 971 \$); un montant additionnel de 7 831 € (12 924 \$) a été inscrit au titre des avis d'imposition éventuels; à ce jour, aucun autre avis d'imposition n'a été reçu. Le montant restant de 1 200 € (1 980 \$) est lié à une acquisition en 2008 dont la structure est semblable à l'acquisition qui a fait l'objet d'un avis. 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.

13. Événements postérieurs à la date du bilan

a) La Société a cédé la totalité des 313 589 actions de Equity One Inc. et constatera un gain de 365 \$ à la cession.

b) La Société a acquis et annulé 70 100 actions à droit de vote subalterne de catégorie A et 700 actions à droit de vote multiple de catégorie B dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires. Le prix d'acquisition moyen était de 8,32 \$ l'action de catégorie A et 8,03 \$ l'action de catégorie B. Ces acquisitions et annulations seront comptabilisées en diminution du capital social de 2 764 \$ et en augmentation du surplus d'apport de 2 175 \$.

14. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants ont été reclassés en fonction de la présentation adoptée pour la période considérée. Les reclassements les plus importants comprennent la présentation d'un bilan ordonné, des rajustements au bilan consolidé comparatif pour la répartition provisoire du prix d'acquisition du regroupement d'entreprises finalisée en 2008 et des rajustements au format de l'état des résultats consolidé.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

15. Information sectorielle

Les immeubles de placement de la Société sont répartis géographiquement au Canada, aux États-Unis et en Europe. En Europe, les immeubles sont situés en Allemagne, dans les pays baltes et aux Pays-Bas. La Société présente également des informations sectorielles supplémentaires par secteur d'exploitation. La Société utilise le résultat d'exploitation net comme principal critère pour évaluer le rendement d'exploitation, à savoir les produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation des immeubles. La gestion des charges telles que les intérêts, l'amortissement et les frais d'administration est centralisée et, par conséquent, ces charges n'ont pas été attribuées aux secteurs.

Une grande partie des produits et des charges de la Société découle de la vente d'immeubles aménagés pour la revente. Ces immeubles aménagés ou en voie d'aménagement sont tous situés au Canada et, par conséquent, tous les produits et toutes les charges de même que les actifs immobiliers en voie d'aménagement sont inclus dans ce secteur d'exploitation.

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

Trimestre terminé le 31 mars 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	22 882 \$	9 774 \$	5 737 \$	37 197 \$	5 050 \$	80 640 \$
Charges d'exploitation	340	942	1 686	18 741	1 663	23 372
	<u>22 542 \$</u>	<u>8 832 \$</u>	<u>4 051 \$</u>	<u>18 456 \$</u>	<u>3 387 \$</u>	<u>57 268 \$</u>

Trimestre terminé le 31 mars 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	19 750 \$	10 796 \$	4 040 \$	36 153 \$	4 074 \$	74 813 \$
Charges d'exploitation	315	1 053	839	16 197	1 169	19 573
	<u>19 435 \$</u>	<u>9 743 \$</u>	<u>3 201 \$</u>	<u>19 956 \$</u>	<u>2 905 \$</u>	<u>55 240 \$</u>

31 mars 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>1 134 040 \$</u>	<u>671 624 \$</u>	<u>258 516 \$</u>	<u>1 198 559 \$</u>	<u>201 025 \$</u>	<u>3 463 764 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>731 516 \$</u>	<u>448 658 \$</u>	<u>218 650 \$</u>	<u>580 381 \$</u>	<u>114 916 \$</u>	<u>2 094 121 \$</u>
Obligations hypothécaires	<u>33 025 \$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>185 619 \$</u>	<u>\$</u>	<u>218 644 \$</u>

31 décembre 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>1 197 085 \$</u>	<u>685 025 \$</u>	<u>280 975 \$</u>	<u>1 189 984 \$</u>	<u>196 675 \$</u>	<u>3 549 744 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>766 780 \$</u>	<u>471 324 \$</u>	<u>228 818 \$</u>	<u>580 714 \$</u>	<u>112 908 \$</u>	<u>2 160 544 \$</u>
Obligations hypothécaires	<u>34 493 \$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>193 875 \$</u>	<u>\$</u>	<u>228 368 \$</u>

Au 31 mars 2009, le secteur Allemagne comportait un locataire (un locataire au 31 mars 2008) qui représentait à lui seul 19 % (17 % au 31 mars 2008) du total des produits tirés des immeubles de la période.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

15. Information sectorielle (suite)

Trimestre terminé le 31 mars 2009	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Produits tirés des immeubles	24 527 \$	8 803 \$	44 643 \$	2 667 \$	80 640 \$
Charges d'exploitation	11 222	803	9 838	1 509	23 372
	<u>13 305 \$</u>	<u>8 000 \$</u>	<u>34 805 \$</u>	<u>1 158 \$</u>	<u>57 268 \$</u>

Trimestre terminé le 31 mars 2008	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Produits tirés des immeubles	22 188 \$	9 620 \$	40 350 \$	2 655 \$	74 813 \$
Charges d'exploitation	8 552	642	9 022	1 357	19 573
	<u>13 636 \$</u>	<u>8 978 \$</u>	<u>31 328 \$</u>	<u>1 298 \$</u>	<u>55 240 \$</u>

31 mars 2009	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Immeubles de placement	847 229 \$	588 803 \$	1 933 757 \$	93 975 \$	3 463 764 \$
Emprunts hypothécaires	249 031 \$	398 177 \$	1 372 929 \$	73 984 \$	2 094 121 \$
Obligations hypothécaires	49 512 \$	25 621 \$	7 403 \$	\$	82 536 \$

31 décembre 2008	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Immeubles de placement	861 251 \$	611 774 \$	1 982 744 \$	93 975 \$	3 549 744 \$
Emprunts hypothécaires	261 455 \$	415 051 \$	1 409 867 \$	74 171 \$	2 160 544 \$
Obligations hypothécaires	51 714 \$	26 761 \$	7 734 \$	\$	86 209 \$

Au 31 mars 2009, les obligations hypothécaires totalisaient 218 644 \$, compte non tenu d'un montant à recevoir de 18 441 \$ au titre d'une garantie de change. Ce montant comprenait 136 108 \$ liés 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 82 536 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Au 31 décembre 2008, les obligations hypothécaires totalisaient 228 368 \$, compte non tenu d'un montant à recevoir de 28 165 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 142 159 \$ liée à des immeubles en voie d'aménagement et à des fonds destinés à des projets d'acquisition et d'aménagement au Canada. Le reste, soit 86 209 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

16. Modifications de conventions comptables et normes comptables futures

Les conventions comptables adoptées sont conformes à celles de l'exercice terminé le 31 décembre 2008, à l'exception de ce qui suit :

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 l'IAS 40, la Société a choisi le modèle de la juste valeur, entraînant la comptabilisation des immeubles de placement à la juste valeur, en apportant des rajustements 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 est rajustée en fonction de la juste valeur. Dans la mesure où leur juste valeur ne peut être établie de manière fiable, ces immeubles sont 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. Cette modification n'a eu aucune incidence sur les résultats financiers de la période visée.

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 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. Les modifications doivent être appliquées prospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette modification n'a eu aucune incidence sur les résultats financiers de la période visée.

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. Cette modification n'a eu aucune incidence sur les résultats financiers de la période visée.

Homburg Invest Inc.

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

31 mars 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

16. Modifications de méthodes comptables et 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 s'applique prospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2008. Elle n'a eu aucune incidence sur les résultats financiers de la période visée.

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 admissible. Un actif admissible est un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu. La Société a adopté une convention d'immobilisation des coûts d'emprunt liés aux immeubles en voie d'aménagement. Un actif répondant à certains critères exclut les immeubles de placement comptabilisés à la juste valeur. Étant donné les modifications apportées à l'IAS 40 visant à inclure les immeubles en voie d'aménagement au modèle de la juste valeur, il n'existe plus d'actifs répondant à certains critères. Cependant, l'IAS 23 modifiée permet une présentation à l'état des résultats des coûts d'emprunt comme s'ils étaient capitalisés dans les immeubles en voie d'aménagement. Cette modification n'a eu aucune incidence sur les résultats financiers de la période visée.

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 lorsqu'ils sont 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.
