

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

30 juin 2009

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés intermédiaires	1
États des résultats consolidés intermédiaires	2
États du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États du cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États des bénéfices non répartis (du déficit) consolidés intermédiaires	4
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	5
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux PCGR du Canada	6-27

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

	30 juin	31 décembre
(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	2009	2008
Actif		
Immeubles de placement	3 168 345 \$	3 310 317 \$
Immeubles en voie d'aménagement	387 745	360 562
Placements à long terme (note 4)	32 323	40 086
Actifs incorporels	95 026	110 067
Liquidités soumises à restrictions	21 401	25 969
Trésorerie	6 338	16 359
Débiteurs et autres (note 3)	153 287	138 397
Montant à recevoir au titre d'une garantie de change (note 11)	14 946	28 165
	<u>3 879 411 \$</u>	<u>4 029 922 \$</u>
Passif		
Dette à long terme (note 6)	2 815 980 \$	2 952 124 \$
Créditeurs et autres passifs (note 5)	246 705	268 796
Crédit à la construction	111 639	102 433
Impôts futurs (note 7)	98 603	129 097
Passifs incorporels	13 762	15 429
Passifs liés à des activités abandonnées	28 903	28 903
Passif au titre d'instruments dérivés (note 11)	23 162	19 427
	<u>3 338 754</u>	<u>3 516 209</u>
Capitaux propres (note 8)	<u>540 657</u>	<u>513 713</u>
	<u>3 879 411 \$</u>	<u>4 029 922 \$</u>

Engagements (note 13)
 Passifs éventuels (note 14)
 Événements postérieurs à la date du bilan (note 16)

Approuvé par le conseil d'administration le 7 août 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 PCGR du Canada.

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

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trimestre terminé le 30 juin 2009	Trimestre terminé le 30 juin 2008	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Produits tirés des immeubles	82 232 \$	76 879 \$	162 264 \$	151 241 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente	18 639	48 451	42 150	137 348
Revenu de dividendes	375	106	382	2 940
Gain au titre de l'accroissement de la juste valeur de placements	2 286			
Autres produits	405	150	754	774
Gain de change	3 589	32	10 780	
Gain sur instruments dérivés	3 896			
Gain à la vente d'actifs	648		2 250	
	<u>112 070</u>	<u>125 618</u>	<u>218 580</u>	<u>292 303</u>
Charges d'exploitation des immeubles	25 381	20 318	48 218	39 891
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente	25 904	31 792	48 349	101 176
Intérêts sur la dette à long terme	38 805	38 583	77 578	74 817
Coût financier et coût de financement	1 528	2 031	3 527	8 621
Amortissement	15 609	15 138	35 279	30 144
Frais d'administration	5 929	6 503	11 788	11 904
Rémunération à base d'actions	48	207	96	207
Perte de change				962
Perte sur instruments dérivés		22	4 811	902
Perte au titre de la variation de la juste valeur de placements		2 525	937	7 103
	<u>113 204</u>	<u>117 119</u>	<u>230 583</u>	<u>275 727</u>
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	<u>(1 134)</u>	<u>8 499</u>	<u>(12 003)</u>	<u>16 576</u>
Total du recouvrement d'impôts (note 7)	<u>(4 455)</u>	<u>(826)</u>	<u>(6 962)</u>	<u>(1 967)</u>
Bénéfice net (perte nette)	<u>3 321 \$</u>	<u>9 325 \$</u>	<u>(5 041) \$</u>	<u>18 543</u>

Résultat par action (note 9)

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

De base				
Résultat net	<u>0,16 \$</u>	<u>0,47 \$</u>	<u>(0,27) \$</u>	<u>0,94 \$</u>
Dilué				
Résultat net	<u>0,15 \$</u>	<u>0,46 \$</u>	<u>(0,27) \$</u>	<u>0,92 \$</u>

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux PCGR du Canada.

Homburg Invest Inc.
États du résultat étendu consolidés intermédiaires
Semestres terminés les 30 juin
(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trimestre terminé le 30 juin 2009	Trimestre terminé le 30 juin 2008	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Bénéfice net (perte nette)	3 321 \$	9 325 \$	(5 041) \$	18 543 \$
Autres éléments du résultat étendu				
Gain (perte) de change latent(e)	(15 412)	(34 600)	(35 567)	41 845
Recouvrement (charge) d'impôts futurs (note 8a))	6 138	(2 727)	21 593	(34 600)
	(9 274)	(37 327)	(13 974)	7 245
Gain (perte) de change sur les instruments financiers désignés à titre de couvertures d'établissements étrangers autonomes	6 204	4 511	23 454	(35 486)
Recouvrement (charge) d'impôts futurs (note 8a))		(744)		5 855
	6 204	3 767	23 454	(29 631)
Autres éléments du résultat étendu	(3 070)	(33 560)	9 480	(22 386)
Résultat étendu	251 \$	(24 235) \$	4 439 \$	(3 843) \$

États du cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés
intermédiaires
Semestres terminés les 30 juin
(Non vérifié – dressé par la direction)

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trimestre terminé le 30 juin 2009	Trimestre terminé le 30 juin 2008	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Cumul des autres éléments du résultat étendu au début de la période	(11 488) \$	(4 714) \$	(24 038) \$	(15 888) \$
Autres éléments du résultat étendu	(3 070)	(33 560)	9 480	(22 386)
Cumul des autres éléments du résultat étendu à la fin de la période	(14 558) \$	(38 274) \$	(14 558) \$	(38 274) \$

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux PCGR du Canada.

Homburg Invest Inc.**États des bénéfices non répartis (du déficit) consolidés intermédiaires****Semestres terminés les 30 juin****(Non vérifié – dressé par la direction)**

	Trimestre terminé le 30 juin 2009	Trimestre terminé le 30 juin 2008	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)				
Bénéfices non répartis (déficit) au début de la période	(187 876) \$	(28 598) \$	(179 479) \$	5 494 \$
Bénéfice net (perte nette)	3 321	9 325	(5 041)	18 543
Dividendes				(43 310)
Dividende lié aux dividendes garantis de DIM Vastgoed N.V.	(36)		(71)	
Titres de créance A de Homburg, désactualisation au titre de la composante capitaux propres (note 8 c))	(231)		(231)	
Déficit à la fin de la période	<u>(184 822) \$</u>	<u>(19 273) \$</u>	<u>(184 822) \$</u>	<u>(19 273) \$</u>

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux PCGR du Canada.

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

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trimestre terminé le 30 juin 2009	Trimestre terminé le 30 juin 2008	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités d'exploitation				
Bénéfice net (perte nette)	3 321 \$	9 325 \$	(5 041) \$	18 543 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :				
Gain à la vente d'actifs	(648)		(2 250)	
Perte (gain) sur instruments dérivés	(3 896)	22	4 811	902
Amortissement	15 609	15 138	35 279	30 144
Amortissement des frais de financement	1 240	2 101	2 225	6 955
Amortissement des baux comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché	215	406	3 092	862
Revenu de location reporté	(2 541)	(3 446)	(5 205)	(6 644)
Impôts futurs et impôts et taxes sur le capital	(5 014)	(423)	(10 472)	(3 300)
Rémunération à base d'actions	48	207	96	207
Variation de la juste valeur des placements	(2 286)	2 517	937	7 095
Désactualisation de la valeur du passif actualisé	418	66	497	280
Perte (gain) de change	(3 589)	962	(10 780)	962
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres (note 10)	(4 518)	(17 550)	1 507	(15 764)
Flux de trésorerie d'exploitation, montant net	(1 641)	9 325	14 696	40 242
Activités d'investissement				
Investissement dans des immeubles de placement et des actifs incorporels	(4 353)	(14 515)	(10 608)	(25 294)
Diminution des liquidités soumises à restrictions	798	5 499	4 568	10 375
Produit de la vente de placements	5 588		13 946	
Acquisition de placements	(2 519)	(2 908)	(5 279)	(3 688)
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement	(12 783)	(44 489)	(24 441)	(53 533)
Flux de trésorerie d'investissement, montant net	(13 269)	(56 413)	(21 814)	(72 140)
Activités de financement				
Augmentation (diminution) des emprunts à vue	1 032	(83 305)	(8 277)	(357 709)
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires	(9 254)	57 751	(18 529)	292 361
Produit tiré d'obligations		52 556	11 043	90 792
Augmentation des coûts de financement reportés	(499)	(2 702)	(767)	(9 721)
Diminution (augmentation) de montants à recevoir de parties liées	214		(11 035)	
Rachat d'actions ordinaires et frais d'émission	(1 219)		(1 346)	(51)
Dividendes versés				(20 739)
Augmentation des crédits à la construction	1 999	30 159	9 206	42 587
Diminution de montants à payer à des parties liées	(8 971)	(6 283)	(9 066)	(7 078)
Produit tiré des titres de créance A de Homburg (note 8 c))	18 991		25 868	
Flux de trésorerie de financement, montant net	2 293	48 176	(2 903)	30 442
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(12 617)	1 088	(10 021)	(1 456)
Trésorerie au début de la période	18 957	15 383	16 359	17 927
Trésorerie à la fin de la période	6 340 \$	16 471 \$	6 338 \$	16 471 \$

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (note 10)

Voir les notes afférentes aux présents états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux PCGR du Canada.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

1. Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés («états financiers») ont été dressés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus («PCGR») du Canada selon les conventions comptables présentées dans les états financiers consolidés annuels vérifiés les plus récents de la Société, sauf comme il est décrit ci-après. Ces états financiers comprennent les comptes de Homburg Invest Inc. et de ses filiales, des sociétés en commandite en propriété exclusive et des sociétés en commandite détenues en partie (collectivement, la «Société»). Ces états financiers ne présentent pas toutes les informations à fournir conformément aux PCGR pour les états financiers annuels et, par conséquent, les états financiers doivent être lus avec les plus récents états financiers annuels pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008.

Pour dresser des états financiers conformément aux PCGR, la direction recourt à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs constatés à la date du bilan, sur l'information présentée à l'égard des actifs et des passifs éventuels à cette date, et sur les montants des produits et des charges constatés pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

2. Modifications de conventions comptables

Le 1^{er} janvier 2009, la Société a adopté le nouveau chapitre 3064, «Écarts d'acquisition et actifs incorporels», publié par l'Institut Canadien des Comptables Agréés («ICCA»). Ce nouveau chapitre, qui établit des normes de comptabilisation, d'évaluation et d'information, remplace les chapitres actuels 3062, «Écarts d'acquisition et autres actifs incorporels», et 3450, «Frais de recherche et de développement». La nouvelle norme n'a eu aucune incidence sur la Société.

Le 20 janvier 2009, le Comité sur les problèmes nouveaux («CPN») de l'ICCA a publié un nouvel abrégé, le CPN-173, *Risque de crédit et juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers*. Cet abrégé conclut qu'il faut prendre en compte le risque de crédit propre à l'entité et le risque de crédit de la contrepartie dans la détermination de la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, y compris les instruments dérivés. Cet abrégé doit être appliqué à tous les actifs financiers et passifs financiers évalués à la juste valeur dans les états financiers intermédiaires et annuels pour les périodes se terminant à partir du 20 janvier 2009. L'adoption de cet abrégé n'a eu aucune incidence importante sur les états financiers de la Société.

Le Conseil des normes comptables du Canada de l'ICCA a confirmé que l'adoption des Normes internationales d'information financière («IFRS») entrera en vigueur pour les périodes intermédiaires et annuelles ouvertes à partir du 1^{er} janvier 2011. Les IFRS remplaceront les PCGR actuels du Canada. L'information des IFRS correspondante pour l'exercice précédent devra également être présentée. Ces nouvelles normes s'appliqueront à la Société au premier trimestre de 2011. L'adoption anticipée est permise, pourvu qu'une dispense soit obtenue auprès des organismes de réglementation.

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

30 juin 2009

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

3. Débiteurs et autres

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Comptes clients	72 519 \$	84 813 \$
Loyers perçus d'avance	43 930	40 639
Montant à recevoir d'une partie liée (note 12 h))	11 035	
Charges payées d'avance	13 236	3 975
Coûts de location reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 3 837 \$ (3 406 \$ au 31 décembre 2008)	9 278	8 970
Titres de créance A de Homburg à recevoir (note 8 c))	3 289	
	<hr/> 153 287 \$ <hr/>	<hr/> 138 397 \$ <hr/>

4. Placements à long terme

Au 31 décembre 2008, le placement de la Société dans DIM Vastgoed N.V. («DIM»), société de placement immobilier cotée au NYSE Euronext, consistait en des reçus de dépôt représentant 971 462 actions de DIM et 266 214 actions détenues directement. Le 9 janvier 2009 (la «date de la convention»), la Société a conclu une convention d'échange d'actions (la «convention d'échange») avec Equity One Inc. («Equity One»), en vertu de laquelle elle a vendu son placement dans DIM en échange de 866 373 actions ordinaires d'Equity One, ce qui a donné lieu à un gain à la vente de 166 \$. Au cours des deux premiers trimestres de 2009, la Société a cédé la totalité de ses actions d'Equity One et a comptabilisé un gain de 2 151 \$.

La Société dispose également d'un placement dans DIM devant se réaliser en octobre 2010 (les «actions de DIM de 2010»), lequel consiste en des reçus de dépôt représentant 766 573 actions de DIM (766 573 actions au 31 décembre 2008). Le prix d'achat établi pour les actions de DIM de 2010 ne sera pas payé, et la propriété des actions ne sera pas transférée avant le 1^{er} octobre 2010 (la «date de règlement»). Les dividendes versés sur les actions de DIM de 2010 d'ici la date de règlement seront retenus par les vendeurs de ces actions. Jusqu'à la date de la convention, la Société possédait tous les droits de vote liés aux actions de DIM de 2010.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

4. Placements à long terme (suite)

Aux termes de la convention d'échange, la Société a également conclu une convention en vue de vendre à Equity One les actions de DIM de 2010, lorsque la Société les aura acquises. Selon la convention d'échange, Equity One doit émettre 536 601 actions ordinaires à la Société en échange de 766 573 actions ordinaires de DIM, si l'action ordinaire d'Equity One se négocie sous la barre de 20,00 \$ US. Par ailleurs, la convention exige de la Société qu'elle émette 766 573 actions ordinaires de DIM à Equity One en échange de 536 601 actions ordinaires d'Equity One, si l'action ordinaire d'Equity One se négocie à un cours supérieur à 16,50 \$ US. La convention d'échange d'actions comprend une option de règlement au comptant, exerçable en temps opportun, à la seule discrétion d'Equity One, ayant préséance sur l'échange d'actions susmentionné. Cette option de règlement au comptant donne à Equity One la possibilité de verser à la Société un montant au comptant de 11,50 \$ US l'action ordinaire de DIM, rajusté selon une formule de calcul des dividendes prenant en compte les dividendes versés sur les actions de DIM et d'Equity One, le cas échéant. Étant donné que l'échange dépend de facteurs hors du contrôle de la Société, aucun montant n'a été comptabilisé en tant qu'opération de vente, et la Société continue de comptabiliser les actions de DIM de 2010 à leur juste valeur, soit le cours du marché des actions ordinaires de DIM sous-jacentes, sous réserve que le cours du marché en question ne dépasse pas le prix plancher de 11,50 \$ US la part, conformément à ce qui est prévu dans la convention d'échange. Au 30 juin 2009, la juste valeur des actions de DIM de 2010 s'établissait à 6 203 \$ (7 077 \$ au 31 décembre 2008).

Parallèlement à la signature de la convention d'échange, la Société a conclu une convention de cession de droits de vote, selon laquelle les droits de vote associés aux actions de DIM de 2010 ont été transférés à Equity One jusqu'à ce que l'opération aux termes de la convention d'échange visant ces actions ait lieu.

5. Crédoiteurs et autres passifs

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Comptes fournisseurs (note 12 b))	108 117 \$	104 910 \$
Emprunts à vue non destinés à la construction	76 633	90 613
Montant à payer à des parties liées (note 12 e), f) et g))	9 838	18 904
Impôts sur les bénéfices à payer	7 169	5 739
Billets à payer	167	173
Dépôts de garantie	1 049	1 352
Titres de créance A de Homburg (note 8 c))	4 702	
Montants à payer à long terme	25 354	25 287
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010	4 026	4 440
Loyers perçus d'avance et acomptes	9 650	17 378
	<u>246 705 \$</u>	<u>268 796 \$</u>

La Société dispose de facilités de crédit de 78 000 \$ sur lesquelles une tranche de 63 000 \$ (64 849 \$ au 31 décembre 2008) avait été prélevée au 30 juin 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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

6. Dette à long terme

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires a)	2 058 542 \$	2 160 544 \$
Obligations hypothécaires à payer	215 148	228 368
	<u>2 273 690</u>	<u>2 388 912</u>
Dette non garantie		
Obligations de la Société non adossées à des créances b)	503 472	522 700
Billets subordonnés de second rang	63 720	67 551
	<u>567 192</u>	<u>590 251</u>
	2 840 882	2 979 163
Frais de financement reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 12 131 \$ (12 161 \$ au 31 décembre 2008)	(24 902)	(27 039)
	<u>2 815 980 \$</u>	<u>2 952 124 \$</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 2,59 %, et celui de la dette à long terme à taux fixe, de 5,91 % (4,47 % pour le taux variable et 5,94 % pour le taux fixe au 31 décembre 2008).

Les versements prévus de capital et les soldes de capital à l'échéance pour la période se terminant le 30 juin se présentent comme suit :

	<u>Emprunts hypothécaires</u>			Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des dettes
	Versements de capital normaux	Échéances du capital	Obligations et billets subordonnés de second rang		
2010	37 205 \$	36 902 \$	48 720 \$	122 827 \$	6,68 %
2011	39 989	4 243		44 232	7,66 %
2012	41 203	130 820	166 428	338 451	6,36 %
2013	37 725	328 966	81 216	447 907	5,11 %
2014	32 172	147 275	259 848	439 295	6,42 %
Par la suite		1 222 042	226 128	1 448 170	5,13 %
	<u>188 294 \$</u>	<u>1 870 248 \$</u>	<u>782 340 \$</u>	<u>2 840 882 \$</u>	

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

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

6. Dette à long terme (suite)

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>30 juin 2009</u>	31 décembre <u>2008</u>
Libellés en dollars américains	US	<u>91 604 \$</u>	<u>92 335 \$</u>
	CA	<u>105 894 \$</u>	<u>112 907 \$</u>
Libellés en euros	EUR	<u>851 148 €</u>	<u>858 243 €</u>
	CA	<u>1 382 264 \$</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.

b) Obligations de la Société non adossées à des créances

Séries d'obligations	Échéance	Taux d'intérêt	Montant	<u>30 juin 2009</u>	31 décembre <u>2008</u>
HB8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	<u>81 216 \$</u>	<u>86 207 \$</u>
HB9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	<u>97 440</u>	<u>103 428</u>
HB10	15 février 2014	7,25 %	100 005 €	<u>162 408</u>	<u>172 389</u>
HB11	15 janvier 2015	7,25 %	100 005 €	<u>162 408</u>	<u>160 676</u>
				<u>503 472 \$</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 fin de la période.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

7. Impôts sur les bénéfices

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

	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	<u>(12 003) \$</u>	<u>16 576 \$</u>
Taux d'imposition combiné	<u>31,50 %</u>	<u>30,26 %</u>
Impôts sur les bénéfices (recouvrement)	(3 781) \$	5 016 \$
Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit :		
Tranche non imposable des gains en capital et variation de la valeur marchande	(1 899)	(5 348)
Impôts sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	178	468
Incidence de la variation du taux sur les écarts temporaires	557	(641)
Montants non déductibles (exempts d'impôts)	(2 041)	91
Incidence de l'écart entre les taux d'imposition en vigueur des filiales	122	130
Divers	(98)	(1 683)
	<u>(6 962) \$</u>	<u>(1 967) \$</u>
Impôts sur les bénéfices (recouvrement) :		
Impôts et taxes sur le capital exigibles	3 510 \$	1 801 \$
Impôts futurs	(10 472)	(3 768)
	<u>(6 962) \$</u>	<u>(1 967) \$</u>

Les actifs (passifs) d'impôts futurs découlent 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 des actifs (passifs) d'impôts futurs de la Société se composent des éléments suivants :

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Reports prospectifs de pertes et crédits pour impôt étranger	19 919 \$	14 370 \$
Coûts et produits constatés d'avance	(9 070)	(7 372)
Pertes latentes	21 951	27 989
Immeubles de placement	(131 403)	(164 084)
	<u>(98 603) \$</u>	<u>(129 097) \$</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 30 juin 2009, la Société avait des actifs d'impôts futurs non constatés de 3 083 \$.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

8. Capitaux propres

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Déficit	(184 822) \$	(179 479) \$
Cumul des autres éléments du résultat étendu a)	(14 558)	(24 038)
	(199 380)	(203 517)
Capital social	691 785	698 535
Autre capital d'apport c)	35 547	11 489
Surplus d'apport	12 705	7 206
	540 657 \$	513 713 \$

a) Cumul des autres éléments du résultat étendu

Le cumul des autres éléments du résultat étendu représente le rajustement de change non constaté sur l'actif net des filiales de la Société qui exercent leurs activités aux États-Unis, en Allemagne, aux Pays-Bas et dans les pays baltes. La variation pour la période reflète l'incidence de la fluctuation des taux de change au cours de la période sur cet actif net, contrebalancée par les couvertures efficaces en vigueur. Le montant net du recouvrement d'impôts futurs associé à l'écart de conversion sur l'actif net reflète : 1) la réduction des écarts temporaires imposables associés aux immeubles de placement et 2) la tranche non imposable des gains de change latents sur la dette détenue par les sociétés étrangères affiliées contrôlées. De plus, au cours du trimestre, la provision pour moins-value liée à la perte de change latente sur la dette couverte et la dette détenue par les sociétés en commandite des périodes antérieures a fait l'objet d'une reprise à hauteur de 50 % du gain latent enregistré pendant le trimestre. La provision pour moins-value à l'égard des avantages fiscaux futurs découlant des pertes de change latentes sur les dettes imputées aux autres éléments du résultat étendu à la fin du 30 juin 2009 est de 10 707 \$.

Le tableau suivant présente les taux de change en vigueur :

	1,00 \$ US	1,00 €
30 juin 2009	1,16 \$	1,62 \$
31 décembre 2008	1,22 \$	1,72 \$
Taux moyen pour six mois – 2009	1,21 \$	1,61 \$
Taux moyen pour six mois – 2008	1,01 \$	1,54 \$

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

30 juin 2009

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

8. Capitaux propres (suite)

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 contre dividendes			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 b)	(171)	(2)	(6 750)
Émises et en circulation au 30 juin 2009	<u>16 619</u>	<u>3 149</u>	<u>691 785 \$</u>

b) 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 (après le regroupement), en vertu 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 sur une période de un an prenant fin le 16 octobre 2009. L'offre publique de rachat donne droit à la Société 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 cours du semestre terminé le 30 juin 2009, la Société avait acquis et annulé 171 200 actions de catégorie A à un prix moyen de 7,79 \$ l'action et 1 700 actions de catégorie B à un prix moyen de 7,34 \$ l'action.

Les actions de catégorie A et de catégorie B ont été annulées et retirées du capital social au prix d'émission moyen à la date de l'acquisition. L'escompte sur les rachats de 5 404 \$ effectués au cours de la période de six mois terminée le 30 juin 2009 est crédité au surplus d'apport.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

8. Capitaux propres (suite)

c) Autre capital d'apport

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Solde au début de la période	11 489 \$	11 489 \$
Titres de créance A de Homburg		
Composante capitaux propres	25 311	
Coûts d'opération reportés	(1 253)	
Solde à la fin de la période	<u>35 547 \$</u>	<u>11 489 \$</u>

Titres de créance A de Homburg

Au cours de la période de six mois, la Société a émis des titres de créance A de Homburg pour un montant de 18 644 € (30 040 \$). 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 remboursement anticipé ou à l'échéance.

Les titres de créance A de Homburg sont des obligations directes non garanties de Homburg Invest Inc. et sont subordonnées aux obligations hypothécaires à payer existantes et aux obligations de la Société non adossées à des créances 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.

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 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 montant 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.

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 majorée 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 avant la date à laquelle la Société rachète, achète ou acquiert autrement des actions ou titres du capital de la Société de rang inférieur ou de rang égal aux titres de créance A de Homburg.
-

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

8. Capitaux propres (suite)

c) Autre capital d'apport (suite)

En outre, toutes les actions privilégiées de catégorie A émises à l'égard des paiements 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 84 € (137 \$) 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 un 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 2 811 € (4 565 \$) relatif à la valeur actualisée des paiements d'intérêts 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'intérêts. Ce passif a été actualisé et sera désactualisé selon la méthode du taux d'intérêt effectif à un taux de 11,0 %, la désactualisation étant constatée dans les intérêts débiteurs.

- Le solde de 15 731 € (25 338 \$) représente les paiements d'intérêts trimestriels futurs après le 31 mars 2011 qui peuvent être réglés par 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 aussi 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 le montant de 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.

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'intérêts après le 31 mars 2011 seront imputées aux bénéfices non répartis.

Le résultat de base et dilué par action sera réduit des montants imputés directement aux bénéfices non répartis, étant donné que ces montants 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 résultat 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 reportés 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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

9. Résultat par action

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

	Trimestre terminé le 30 juin 2009 (en milliers)	Trimestre terminé le 30 juin 2008 (en milliers)	Semestre terminé le 30 juin 2009 (en milliers)	Semestre terminé le 30 juin 2008 (en milliers)
De base				
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	16 695	16 841	16 740	16 491
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 149	3 152	3 150	3 152
	19 844	19 993	19 890	19 643
Dilué				
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	17 171	17 331	16 740	16 981
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 149	3 152	3 150	3 152
	20 320	20 483	19 890	20 133
La dilution résulte des éléments suivants :				
Catégorie A				
Exercice d'options		14		14
Montant à payer relatif à DIM / Autre capital d'apport	476	476		476
	476	490		490
Le bénéfice (la perte) attribuable aux porteurs d'actions de catégorie A et B est calculé comme suit :				
Bénéfice net (perte nette)	3 321 \$	9 325 \$	(5 041)\$	18 543 \$
Moins les titres de créance de Homburg, désactualisation au titre de la composante capitaux propres (note 8 c))	(231)		(231)	
Bénéfice (perte) attribuable	3 090 \$	9 325 \$	(5 272)\$	18 543 \$

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».

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

9. Résultat par action (suite)

Au cours du semestre terminé le 30 juin 2009, la Société a subi une perte relativement au bénéfice (à la perte) attribuable aux porteurs d'actions de catégorie A et B. Par conséquent, la prise en compte de toute action potentielle dans le calcul du résultat dilué par action pour la période de six mois en 2009 aurait un effet antidilutif.

L'effet dilutif des options sur actions en cours sur le résultat par action pour le trimestre et le semestre terminés le 30 juin 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. Les options sur actions de la Société, émises en 2007 à un prix d'exercice de 56,80 \$, sont antidilutives pour toutes les périodes considérées, et les options sur actions émises en 2005 et 2008, à un prix d'exercice respectivement de 28,50 \$ et 37,60 \$, sont antidilutives pour le trimestre terminé le 30 juin 2009. Ainsi, ces options ont été exclues du calcul du résultat dilué par action pour les périodes respectives.

10. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre terminé le 30 juin 2009	Trimestre terminé le 30 juin 2008	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres				
Débiteurs et autres	29 913 \$	1 793 \$	(29 610) \$	(7 294) \$
Immeubles en construction destinés à la revente	(24 649)	(34 213)	(60 218)	(73 479)
Créditeurs et autres passifs	(25 352)	(624)	(6 208)	20 475
Coûts de location reportés	(513)	(388)	(1 178)	(450)
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement	16 083	15 882	98 721	44 984
	<u>(4 518) \$</u>	<u>(17 550) \$</u>	<u>1 507 \$</u>	<u>(15 764) \$</u>
Intérêts payés	<u>55 893 \$</u>	<u>53 559 \$</u>	<u>85 628 \$</u>	<u>86 752 \$</u>
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés	<u>2 336 \$</u>	<u>2 561 \$</u>	<u>3 100 \$</u>	<u>5 005 \$</u>

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

11. Instruments financiers et gestion des risques

Instruments financiers

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

La Société détient les instruments financiers à long terme suivants : emprunts hypothécaires, obligations hypothécaires, obligations de la Société non adossées à des créances, billets subordonnés de second rang, créanciers à long terme et placements à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires s'élève à 2 065 013 \$ (2 146 666 \$ au 31 décembre 2008). La juste valeur totale de toutes les obligations est de 651 350 \$ (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 14 946 \$ (28 165 \$ au 31 décembre 2008) est comptabilisée à la juste valeur. Les billets subordonnés de second rang ont une juste valeur de 84 925 \$ (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 comptabilise celui-ci au coût, parce qu'il n'a pas de cote sur un marché actif.

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 actuelle du marché relativement à des instruments assortis de modalités 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 du placement de la Société dans Homburg Eastern European Fund B.V. est déterminée selon la quote-part de la valeur liquidative de cette dernière. Homburg Eastern European Fund B.V. prépare ses états financiers en vertu des IFRS selon le modèle de la juste valeur. Ainsi, la valeur liquidative présentée dans les états financiers de Homburg Eastern European Fund B.V. est représentative de la juste valeur 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 après amortissement, 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 celle-ci 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 PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

11. 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.

Le risque d'illiquidité se rapporte également à la possibilité que la Société soit tenue d'effectuer le remboursement anticipé d'emprunts. Certaines des conventions d'emprunt de la Société comportent des clauses restrictives qui prévoient le maintien de ratios emprunts/capitaux propres et de ratios de couverture des intérêts minimums et des exigences sur le solde du compte de réserve. Si n'importe laquelle de ces clauses restrictives n'était pas respectée, la Société pourrait être tenue de rembourser l'emprunt connexe avant l'échéance prévue. Si cela devait se produire, la Société pourrait devoir vendre des immeubles à des prix qui ne suffiraient pas à rembourser l'emprunt, et sa situation financière et ses résultats d'exploitation pourraient être durement touchés.

À la fin de la période, les dettes de la Société se composaient d'une dette de 2 491 903 \$ à taux fixe et d'une dette de 537 251 \$ à taux variable, compte non tenu des coûts de financement reportés. Pour réduire son risque de taux d'intérêt, la Société applique une politique de gestion du passif. Elle répartit les échéances de la dette sur environ 30 ans. De plus, elle a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de gérer l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt sur une tranche de 160 384 € (260 464 \$) (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 30 juin 2009 a donné lieu à la constatation d'une perte de 4 811 \$ (perte de 902 \$ au 30 juin 2008).

La Société fournit de l'information sur les remboursements annuels de sa dette à long terme à la note 6, 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 188 272 \$, qui sont remboursables en deçà d'un an. La moyenne pondérée de la durée jusqu'à l'échéance de la dette à long terme de la Société est de 7,3 ans, et 34,51 % 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 de 3 680 \$ des bénéfices 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 d'envergure.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

11. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Le locataire le plus important de la Société représente environ 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 € (121 800 \$) au prêteur principal sur l'immeuble déterminé, qui pourrait servir à atténuer toute perte importante si jamais la Société doit trouver d'autres locataires pour le remplacer.

Les débiteurs de la Société comprennent principalement les soldes exigibles en cours. La Société revoit tous les mois 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 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 autonomes et ses obligations non adossées à des créances et billets subordonnés de second rang libellés en euros. Au 30 juin 2009, une tranche de 234 340 € (380 568 \$) (234 340 € (403 955 \$) au 31 décembre 2008) de l'investissement net de la Société était couverte par une dette correspondante libellée en euros. Au 30 juin 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 les activités 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) des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 51 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les billets subordonnés de second rang libellés en dollars américains non couverts de 1 584 \$ après impôts sur les bénéfices.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

11. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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 958 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les obligations de la Société non adossées à des créances libellées en euros non couvertes de 11 125 \$ 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 les investissements nets 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 investissements 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 19 % (17 % au 30 juin 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 en question, pour un montant supérieur aux produits tirés des immeubles sur deux années pour ce locataire. De plus, la Société préserve la qualité des 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 PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

12. Opérations entre parties liées

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

- a) La Société a 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 :

	Semestre terminé le 30 juin 2009	Semestre terminé le 30 juin 2008
Revenu de location gagné	<u>(321) \$</u>	<u>(333) \$</u>
Intérêts créditeurs	<u>(362) \$</u>	
Frais de gestion d'actifs et de construction engagés	<u>14 551 \$</u>	<u>10 456 \$</u>
Frais de gestion d'immeubles engagés	<u>2 003 \$</u>	<u>1 748 \$</u>
Frais d'assurance engagés	<u>687 \$</u>	<u>691 \$</u>
Frais de service engagés	<u>757 \$</u>	<u>522 \$</u>
Frais d'acquisition ou de cession d'immeubles engagés	<u>5 \$</u>	<u>2 150 \$</u>
Frais de garantie d'obligations hypothécaires engagés	<u>1 388 \$</u>	<u>1 848 \$</u>
Améliorations locatives	<u>125 \$</u>	
Frais d'émission d'obligations et d'autres titres de créance engagés	<u>1 940 \$</u>	<u>3 818 \$</u>
Coûts financiers engagés	<u>942 \$</u>	

- 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.

	30 juin 2009	31 décembre 2008
Frais de garantie d'obligations hypothécaires	<u>1 388 \$</u>	<u>323 \$</u>
Frais de gestion	<u>694 \$</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 en cas de nécessité, pour que la Société puisse mener ses activités.

- d) La Société a engagé des honoraires professionnels d'environ 100 \$ (47 \$ au 30 juin 2008) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.
-

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

12. Opérations entre parties liées (suite)

- e) Les créiteurs comprennent 3 532 \$ (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 2 343 € (3 805 \$) (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 2 164 \$ US (2 501 \$) (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, majoré des intérêts courus, totalisant 6 795 € (11 035 \$) (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.

13. Engagements

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

2009	1 769 \$
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 bien productif d'une filiale :

2009	56 \$
2010	112 \$
2011	112 \$
2012	112 \$
2013	112 \$
Par la suite	5 775 \$

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

13. Engagements (suite)

c) Le tableau suivant présente les loyers futurs minimaux en vertu d'un contrat de location-exploitation signé 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.

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 à 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 12a)).

f) La Société compte trois projets de construction en cours pour lesquels elle a signé des engagements totalisant 50 091 \$.

14. Passifs éventuels

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

b) Une filiale a reçu un avis d'imposition à l'égard de droits de mutation, 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 € (17 590 \$) 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 actuels et éventuels. De ce montant, la Société a reçu un avis d'imposition de 1 800 € (2 923 \$); un montant additionnel de 7 831 € (12 717 \$) 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 € (1 949 \$) est lié à une acquisition en 2008 dont la structure est similaire 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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

(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 dernières 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 les charges de même que les actifs immobiliers en voie d'aménagement sont inclus dans ce secteur géographique.

Semestre terminé le 30 juin 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	46 240 \$	19 995 \$	11 444 \$	74 766 \$	9 819 \$	162 264 \$
Charges d'exploitation	<u>2 962</u>	<u>2 904</u>	<u>3 283</u>	<u>36 040</u>	<u>3 029</u>	<u>48 218</u>
	<u>43 278 \$</u>	<u>17 091 \$</u>	<u>8 161 \$</u>	<u>38 726 \$</u>	<u>6 790 \$</u>	<u>114 046 \$</u>

Semestre terminé le 30 juin 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	39 666 \$	21 331 \$	8 895 \$	73 281 \$	8 068 \$	151 241 \$
Charges d'exploitation	<u>633</u>	<u>2 050</u>	<u>2 311</u>	<u>32 679</u>	<u>2 218</u>	<u>39 891</u>
	<u>39 033 \$</u>	<u>19 281 \$</u>	<u>6 584 \$</u>	<u>40 602 \$</u>	<u>5 850 \$</u>	<u>111 350 \$</u>

30 juin 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>1 008 376</u> \$	<u>601 695</u> \$	<u>278 645</u> \$	<u>1 109 730</u> \$	<u>169 899</u> \$	<u>3 168 345</u> \$
Emprunts hypothécaires	<u>717 208</u> \$	<u>438 505</u> \$	<u>214 882</u> \$	<u>582 053</u> \$	<u>105 894</u> \$	<u>2 058 542</u> \$
Obligations hypothécaires à payer	<u>32 496</u> \$			<u>182 652</u> \$		<u>215 148</u> \$

31 décembre 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>1 077 870</u> \$	<u>646 936</u> \$	<u>297 754</u> \$	<u>1 108 558</u> \$	<u>179 199</u> \$	<u>3 310 317</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 à payer	<u>34 493</u> \$			<u>193 875</u> \$		<u>228 368</u> \$

Au 30 juin 2009, le secteur Allemagne comportait un locataire (un locataire au 30 juin 2008) qui représentait à lui seul 19 % (17 % au 30 juin 2008) des produits consolidés tirés des immeubles de la Société au cours de la période.

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

30 juin 2009

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

15. Information sectorielle (suite)

Semestre terminé le 30 juin 2009

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Produits tirés des immeubles	48 741 \$	17 897 \$	90 330 \$	5 296 \$	162 264 \$
Charges d'exploitation	21 035	1 614	22 366	3 203	48 218
	<u>27 706 \$</u>	<u>16 283 \$</u>	<u>67 964 \$</u>	<u>2 093 \$</u>	<u>114 046 \$</u>

Semestre terminé le 30 juin 2008

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Produits tirés des immeubles	44 899 \$	19 931 \$	81 047 \$	5 364 \$	151 241 \$
Charges d'exploitation	17 799	1 472	17 953	2 667	39 891
	<u>27 100 \$</u>	<u>18 459 \$</u>	<u>63 094 \$</u>	<u>2 697 \$</u>	<u>111 350 \$</u>

30 juin 2009

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Immeubles de placement	739 145 \$	472 855 \$	1 872 677 \$	83 668 \$	3 168 345 \$
Emprunts hypothécaires	244 045 \$	390 651 \$	1 350 125 \$	73 721 \$	2 058 542 \$
Obligations hypothécaires à payer	48 720 \$	25 211 \$	7 285 \$	\$	81 216 \$

31 décembre 2008

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Immeubles de placement	766 193 \$	505 433 \$	1 954 563 \$	84 128 \$	3 310 317 \$
Emprunts hypothécaires	261 455 \$	415 051 \$	1 409 867 \$	74 171 \$	2 160 544 \$
Obligations hypothécaires à payer	51 714 \$	26 761 \$	7 734 \$	\$	86 209 \$

Au 30 juin 2009, les obligations hypothécaires totalisaient 215 148 \$, compte non tenu d'un montant à recevoir de 14 946 \$ au titre d'une garantie de change. Ce montant comprenait 133 932 \$ 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 81 216 \$, 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 montant comprenait 142 159 \$ 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 86 209 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 juin 2009

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

16. Événements postérieurs à la date du bilan

a) Dans le cadre de l'évaluation continue qu'elle fait de son portefeuille, la Société a signé des conventions de vente pour quatre immeubles de placement situés au Canada. Les ventes devraient être conclues au troisième trimestre de 2009, sous réserve du contrôle préalable par les acheteurs. Les immeubles sont vendus pour un montant de 16 840 \$ au total, moins les frais de vente, et leur valeur comptable s'établit à 11 048 \$. Les immeubles sont grevés d'hypothèques de premier rang totalisant 6 658 \$ qui seront réglées dans le cadre des cessions. L'incidence de la cession de ces immeubles est négligeable sur les produits tirés des immeubles, les charges d'exploitation des immeubles et le bénéfice (la perte) avant impôts.

b) En juin 2009, Quelle GmbH et sa société mère Arcandor AG ont entamé auprès d'un tribunal d'Allemagne des procédures préliminaires en vue d'être déclarées insolubles.

En juillet 2009, Quelle GmbH a annoncé qu'elle avait reçu 50 000 € sous forme de crédits des provinces de Bavière et de Saxe en Allemagne et a déclaré que ses flux de trésorerie d'exploitation étaient positifs pour le reste de 2009 et qu'elle en était à la planification de la poursuite des activités au-delà de la clôture de l'exercice.

L'emprunt hypothécaire sur l'immeuble prévoit le paiement trimestriel des intérêts et du capital, et Homburg Invest a effectué le paiement prévu en juillet 2009. Le prochain paiement sera exigible en octobre 2009. Toutefois, puisque Quelle GmbH n'a pas versé de loyer depuis qu'elle a entamé des procédures préliminaires en vue d'être déclarée insoluble, la Société a reçu du prêteur un avis de situation de défaut daté du 23 juillet 2009 à l'égard des provisions requises. La Société ne remédiera pas à la situation de défaut tant que les procédures préliminaires en insolvabilité de Quelle GmbH n'auront pas clarifié la situation future de cette dernière.

À la fin de la période, l'immeuble en question avait une juste valeur de 192 349 \$, et le solde de l'emprunt hypothécaire s'élevait à 168 219 \$.

Aux termes de la convention d'achat initiale, la Société dispose d'un recours contre le vendeur à l'égard de certaines pertes. La Société continuera de surveiller la situation afin de déterminer si elle a subi une perte qui pourrait être recouvrée aux termes de ces garanties.

La structure de la Société, qui compte des commanditaires, protège les actionnaires, car le recours du prêteur ne se rapporte qu'à l'actif pour lequel il détient une garantie et non pas à la Société en totalité.

17. Chiffres correspondants

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