

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

30 septembre 2009

Les états financiers consolidés intermédiaires des neuf mois terminés le 30 septembre 2009 n'ont pas été examinés par les vérificateurs externes de la Société.

## Table des matières

	<b><u>Page</u></b>
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 IFRS	6-32

# Homburg Invest Inc.

## Bilans consolidés intermédiaires

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

	Note	30 septembre 2009	31 décembre 2008
<b>Actif</b>			
<b>Actif à long terme</b>			
Immeubles de placement		3 297 197 \$	3 549 744 \$
Immeubles en voie d'aménagement		319 620	224 285
Montant à recevoir au titre d'une garantie de change		9 753	28 165
Placements	3	31 367	40 086
Liquidités soumises à restrictions		22 785	25 969
		<u>3 680 722</u>	<u>3 868 249</u>
<b>Actif à court terme</b>			
Trésorerie		16 652	16 359
Immeubles en construction et en voie d'aménagement destinés à la vente		128 746	194 638
Débiteurs et autres	2	54 511	65 390
		<u>199 909</u>	<u>276 387</u>
<b>Total de l'actif</b>		<u><b>3 880 631 \$</b></u>	<u><b>4 144 636 \$</b></u>
<b>Capitaux propres et passif</b>			
<b>Total des capitaux propres</b>	7	<u><b>589 315 \$</b></u>	<u>606 768 \$</u>
<b>Passif à long terme</b>			
Dette à long terme	5	2 629 539	2 901 348
Instruments dérivés	10	25 934	19 427
Passifs d'impôts futurs	6	87 956	143 930
Autres passifs	4	30 352	29 727
		<u>2 773 781</u>	<u>3 094 432</u>
<b>Passif à court terme</b>			
Créditeurs et autres passifs			
Impôts exigibles	4	236 448	255 585
Passifs liés aux activités abandonnées	6	8 234	5 739
Crédits à la construction		28 903	28 903
Tranche à court terme de la dette à long terme	5	111 025	102 433
		<u>132 925</u>	<u>50 776</u>
		<u>517 535</u>	<u>443 436</u>
<b>Total du passif</b>		<u><b>3 291 316</b></u>	<u>3 537 868</u>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		<u><b>3 880 631 \$</b></u>	<u><b>4 144 636 \$</b></u>
Engagements	12		
Passifs éventuels	13		
Événements postérieurs à la date du bilan	16		

Approuvé par le conseil d'administration le 12 novembre 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**  
**Neuf mois terminés les 30 septembre**  
**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

	Note	Trois mois terminés le 30 septembre 2009	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Produits tirés des immeubles	15	77 328 \$	76 469 \$	242 685 \$	228 572 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente		8 751	39 917	48 541	170 826
<b>Total des produits</b>		<b>86 079</b>	<b>116 386</b>	<b>291 226</b>	<b>399 398</b>
Charges d'exploitation des immeubles	15	22 662	20 712	72 061	60 603
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente		27 528	31 236	75 977	132 052
		50 190	51 948	148 038	192 655
<b>Produits bruts tirés des activités d'exploitation</b>		<b>35 889</b>	<b>64 438</b>	<b>143 188</b>	<b>206 743</b>
Frais d'administration		(5 076)	(5 234)	(16 864)	(17 138)
Rémunération à base d'actions		(25)	(52)	(121)	(259)
Autres produits, montant net		887	1 075	1 641	1 841
Revenu de dividendes		470	24	852	2 964
Rajustement à la juste valeur des immeubles de placement, montant net		(10 733)	(25 403)	(62 719)	(29 414)
Gain à la vente de placements				2 252	
Rajustement à la juste valeur des immeubles en voie d'aménagement, montant net		(5 501)		(5 501)	
Rajustement à la juste valeur des actifs financiers détenus à des fins de transaction, montant net	3	(1 060)	(5 034)	(1 995)	(12 131)
Rajustement à la juste valeur des instruments financiers dérivés, montant net	10 a)	(3 316)	(5)	(8 127)	(907)
Intérêts débiteurs	4, 5	(39 535)	(40 122)	(120 640)	(123 560)
Écart de change, montant net		5 403	6 360	16 183	5 398
<b>Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices</b>		<b>(22 597)</b>	<b>(3 953)</b>	<b>(51 851)</b>	<b>33 537</b>
Total des impôts (du recouvrement) sur les bénéfices	6	(5 993)	5 198	(12 591)	8 125
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>		<b>(16 604) \$</b>	<b>(9 151) \$</b>	<b>(39 260) \$</b>	<b>25 412 \$</b>
<b>Résultat par action</b>	8				
<b>Par action à droit de vote subalterne de catégorie A et par action à droit de vote multiple de catégorie B</b>					
De base					
Bénéfice net (perte nette)		(0,86) \$	(0,46) \$	(2,01) \$	1,29 \$
Dilué					
Bénéfice net (perte nette)		(0,86) \$	(0,46) \$	(2,01) \$	1,26 \$

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**  
**Neuf mois terminés les 30 septembre**  
**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

	Trois mois terminés le 30 septembre 2009	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Bénéfice net (perte nette)	<b>(16 604)\$</b>	(9 151)\$	<b>(39 260)\$</b>	25 412 \$
Autres éléments du résultat étendu				
Gain (perte) de change latent(e)	<b>(30 335)</b>	(33 826)	<b>(76 179)</b>	17 786
Recouvrement (charge) d'impôts futurs	<b>14 356</b>	26 012	<b>39 478</b>	(9 527)
	<b>(15 979)</b>	(7 814)	<b>(36 701)</b>	8 259
Gain (perte) de change sur instruments financiers désignés à titre de couverture des établissements étrangers autonomes	<b>9 119</b>	22 866	<b>32 573</b>	(12 620)
Charge (recouvrement) d'impôts futurs		(3 836)		2 019
	<b>9 119</b>	19 030	<b>32 573</b>	(10 601)
Autres éléments du résultat étendu	<b>(6 860)</b>	11 216	<b>(4 128)</b>	(2 342)
Résultat étendu	<b>(23 464)\$</b>	2 065 \$	<b>(43 388)\$</b>	23 070 \$

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

#### Neuf mois terminés les 30 septembre

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

	Autre capital d'apport	Écart de réévaluation	Capital social	Surplus d'apport	Cumul des autres éléments du résultat étendu	Bénéfices non répartis (déficit)	Total
<b>Solde au 31 décembre 2007</b>	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. Dividendes (4,49 \$ l'action)						(677)	(677)
Régime de réinvestissement des dividendes			22 572			(88 213)	(88 213)
Frais d'émission			(62)				(62)
Actions émises contre dividende			44 788				44 788
Acquisition et annulation d'actions de la Société			(2 028)	1 254			(774)
Rémunération à base d'actions				307			307
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	11 489	33 547	698 535	7 206	649	(144 658)	606 768
Résultat étendu de la période					(4 128)	(39 260)	(43 388)
Dividendes liés à la garantie de dividende de DIM Vastgoed N.V.						(107)	(107)
Acquisition et annulation d'actions de la Société			(6 750)	5 403			(1 347)
Titres de créance A de Homburg (note 7 b))	27 877					(609)	27 268
Rémunération à base d'actions				121			121
<b>Solde au 30 septembre 2009</b>	<b>39 366 \$</b>	<b>33 547 \$</b>	<b>691 785 \$</b>	<b>12 730 \$</b>	<b>(3 479) \$</b>	<b>(184 634) \$</b>	<b>589 315 \$</b>

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**  
**Neuf mois terminés les 30 septembre**  
**(Non vérifié – dressé par la direction)**  
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

	Note	Trois mois terminés le 30 septembre 2009	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
<b>Activités d'exploitation</b>					
Bénéfice net (perte nette)		(16 604) \$	(9 151) \$	(39 260) \$	25 412 \$
Rajustements pour :					
Variations de valeur réalisées				(2 252)	
Revenu de location reporté		(446)	(1 048)	(2 425)	(7 692)
Variations de valeur non réalisées		10 733	25 403	62 719	29 414
Perte de valeur de l'écart d'acquisition		5 501		5 501	
Impôts différés		(7 786)	2 909	(17 894)	4 503
Rémunération à base d'actions		25	52	121	259
Amortissement des coûts de financement		1 257	922	3 482	7 877
Variation de la juste valeur des actifs financiers		1 062	5 034	1 997	12 131
Charge de désactualisation du passif		376	69	873	349
Perte sur instruments dérivés		3 316	5	8 127	907
Gain de change		(5 403)	(6 360)	(16 183)	(5 398)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres	9	25 794	(1 130)	28 893	(10 365)
Flux de trésorerie d'exploitation, montant net		17 825	16 705	33 699	57 397
<b>Activités d'investissement</b>					
Investissement dans des immeubles de placement		(6 159)	(11 662)	(17 945)	(37 406)
Diminution des liquidités soumises à restrictions		(1 384)	(3 122)	3 184	7 253
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement		(13 595)	(22 765)	(38 036)	(76 298)
Produit tiré de la vente de placements à long terme				13 946	
Acquisition de placements à long terme		(744)	(887)	(6 023)	(4 575)
Flux de trésorerie d'investissement, montant net		(21 882)	(38 436)	(44 874)	(111 026)
<b>Activités de financement</b>					
Augmentation (diminution) des emprunts à vue		(2 112)	3 653	(10 389)	(354 056)
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires		4 863	(13 267)	(13 666)	279 094
Produit tiré d'obligations			28 712	11 043	119 504
Diminution (augmentation) de montants à recevoir de parties liées		75		(10 960)	
Augmentation des coûts de financement reportés		23	(1 050)	(744)	(10 771)
Rachat d'actions ordinaires et frais d'émission				(1 346)	(51)
Dividendes versés			(114)		(20 853)
Diminution des montants à payer à des parties liées		6 679	498	(2 387)	(6 580)
Augmentation des crédits à la construction		(614)	4 763	8 592	47 350
Produit tiré des titres de créance A de Homburg	7 b)	5 457		31 325	
Flux de trésorerie de financement, montant net		14 371	23 195	11 468	53 637
Augmentation de la trésorerie		10 314	1 464	293	8
<b>Trésorerie au début de la période</b>		<b>6 338</b>	<b>16 471</b>	<b>16 359</b>	<b>17 927</b>
<b>Trésorerie à la fin de la période</b>		<b>16 652 \$</b>	<b>17 935 \$</b>	<b>16 652 \$</b>	<b>17 935 \$</b>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

9

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

30 septembre 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

	<b>30 septembre 2009</b>	31 décembre 2008
Comptes clients	<b>33 109 \$</b>	61 415 \$
Montant à recevoir de parties liées (note 11 h))	<b>10 960</b>	
Billets à recevoir	<b>1 679</b>	
Charges payées d'avance	<b>8 515</b>	3 975
Titres de créance A de Homburg (note 7 b))	<b>248</b>	
	<b><u>54 511 \$</u></b>	<u>65 390 \$</u>

---

#### 3. 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 2 148 \$.

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 dépôts représentant 766 573 actions de DIM (766 573 au 31 décembre 2008). Le prix d'achat établi pour les actions de DIM de 2010 ne sera pas payé, et le titre juridique ne sera pas transféré avant le 1<sup>er</sup> octobre 2010 (la «date de règlement»). Les dividendes versés sur les actions de DIM de 2010 d'ici la date de règlement seront conservés 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 Normes internationales d'information financière

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

### 3. 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 en aura acquis la participation. Selon la convention d'échange, Equity One doit émettre 536 601 actions ordinaires à l'intention de la Société en échange de 766 573 actions ordinaires de DIM, dans le cas où l'action ordinaire d'Equity One se négocie en deçà de 20,00 \$ US. Par ailleurs, selon la convention, la Société doit émettre 766 573 actions ordinaires de DIM à l'intention d'Equity One en échange de 536 601 actions ordinaires d'Equity One, dans le cas où l'action ordinaire d'Equity One se négocie au-dessus de 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 les échanges d'actions précités. 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 septembre 2009, la juste valeur des actions de DIM de 2010 s'établissait à 4 662 \$ (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.

---

### 4. Crédoiteurs et autres passifs

	30 septembre 2009	31 décembre 2008
<b>À court terme</b>		
Comptes fournisseurs (note 11 b))	126 942 \$	127 165 \$
Emprunts à vue non liés à la construction	63 000	78 468
Billets à payer	14 746	12 318
Loyers perçus d'avance et acomptes	12 106	17 378
Dépôts de garantie	686	1 352
Titres de créance A de Homburg (note 7 b))	2 451	
Montant à payer à des parties liées (note 11 e), f) et g))	16 517	18 904
	<u>236 448 \$</u>	<u>255 585 \$</u>
<b>À long terme</b>		
Créditeurs à long terme	24 742 \$	25 287 \$
Titres de créance A de Homburg (note 7 b))	2 037	
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010	3 573	4 440
	<u>30 352 \$</u>	<u>29 727 \$</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 septembre 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 Normes internationales d'information financière

30 septembre 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

### 5. Dette à long terme

	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires a)	2 023 290 \$	2 160 544 \$
Obligations hypothécaires à payer	209 954	228 368
	<u>2 233 244</u>	<u>2 388 912</u>
Dette non garantie		
Obligations de la Société non adossées à des créances b)	491 320	522 700
Billets subordonnés de second rang	61 342	67 551
	<u>552 662</u>	<u>590 251</u>
	<u>2 785 906</u>	<u>2 979 163</u>
Coûts de financement différés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 13 318 \$ (12 161 \$ au 31 décembre 2008)	(23 442)	(27 039)
	<u>2 762 464</u>	<u>2 952 124</u>
Moins tranche à court terme	132 925	50 776
Dette à long terme	<u>2 629 539 \$</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 2,05 %, et celui de la dette à long terme à taux fixe, de 5,92 % (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 les périodes se terminant les 30 septembre se présentent comme suit :

	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	35 312 \$	50 069 \$	47 544 \$	132 925 \$	7,02 %
2011	41 383	21 141		62 524	6,61 %
2012	41 901	112 314	162 410	316 625	6,15 %
2013	37 551	328 840	79 256	445 647	5,10 %
2014	23 740	172 604	253 576	449 920	6,31 %
Par la suite		1 158 435	219 830	1 378 265	5,01 %
	<u>179 887 \$</u>	<u>1 843 403 \$</u>	<u>762 616 \$</u>	<u>2 785 906 \$</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 Normes internationales d'information financière

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 5. 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 :

		<b>30 septembre 2009</b>	31 décembre 2008
Libellés en dollars américains	\$ US	<u>91 240 \$</u>	<u>92 335 \$</u>
	\$ CA	<u>99 095 \$</u>	<u>112 907 \$</u>
Libellés en euros	EUR	<u>846 911 €</u>	<u>858 243 €</u>
	\$ CA	<u>1 342 184 \$</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	<b>30 septembre 2009</b>	31 décembre 2008
HB8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	<b>79 256 \$</b>	86 207 \$
HB9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	<b>95 088</b>	103 428
HB10	15 février 2014	7,25 %	100 005 €	<b>158 488</b>	172 389
HB11	15 janvier 2015	7,25 %	100 005 €	<b>158 488</b>	160 676
				<u><b>491 320 \$</b></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 série 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 d'obligations à leur valeur nominale 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 Normes internationales d'information financière

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 6. 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 avant impôts sur les bénéfices. Les écarts s'expliquent par les éléments suivants :

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	<u>(51 851) \$</u>	<u>33 537 \$</u>
Taux d'imposition combiné fédéral et provincial du Canada prévu par la loi	<u>31,50 %</u>	<u>32,00 %</u>
Charge (recouvrement) d'impôts	<u>(16 333) \$</u>	<u>10 732 \$</u>
Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit :		
Impôts sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	205	820
Impôt canadien sur les produits réalisés à l'étranger		(4 188)
Différentiel des taux d'imposition des sociétés à l'égard des filiales	4 746	3 755
Tranche non imposable des gains en capital et variation de la valeur marchande	(1 828)	(3 482)
Montants non déductibles (non imposables)	(3 497)	269
Tranche non déductible des variations de valeur latentes	1 425	712
Incidence de la variation du taux sur les écarts temporaires	1 200	(493)
Divers	1 491	
	<u>(12 591) \$</u>	<u>8 125 \$</u>
Charge (recouvrement) d'impôts :		
Impôts exigibles et taxes sur le capital	5 303 \$	5 262 \$
Impôts différés	(17 894)	2 863
	<u>(12 591) \$</u>	<u>8 125 \$</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 de ce qui suit :

	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Reports prospectifs de pertes et crédits pour impôt étranger	35 879 \$	14 370 \$
Coûts et produits différés	3 072	3 621
Pertes latentes	19 236	27 989
Immeubles de placement	<u>(146 143)</u>	<u>(189 910)</u>
	<u>(87 956) \$</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 30 septembre 2009, la Société avait des actifs d'impôts futurs non constatés de 2 847 \$.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 7. Capitaux propres

	<b>30 septembre 2009</b>	31 décembre 2008
Capital social	<b>691 785 \$</b>	698 535 \$
Surplus d'apport	<b>12 730</b>	7 206
Cumul des autres éléments du résultat étendu	<b>(3 479)</b>	649
Déficit	<b>(184 634)</b>	(144 658)
Autre capital d'apport b)	<b>39 366</b>	11 489
Écart de réévaluation	<b>33 547</b>	33 547
	<b>589 315 \$</b>	606 768 \$

Le tableau suivant présente les taux de change en vigueur :

	1,00 \$ US	1,00 €
30 septembre 2009	1,09 \$	1,58 \$
31 décembre 2008	1,22 \$	1,72 \$
Taux moyen pour neuf mois – 2009	1,17 \$	1,60 \$
Taux moyen pour neuf mois – 2008	1,02 \$	1,55 \$

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
<b>Émises et en circulation au 31 décembre 2007</b>	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
<b>Émises et en circulation au 31 décembre 2008</b>	16 790	3 151	698 535
Actions acquises dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires a)	(171)	(2)	(6 750)
<b>Émises et en circulation au 30 septembre 2009</b>	<b>16 619</b>	<b>3 149</b>	<b>691 785 \$</b>

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 7. 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 cours des neuf mois terminés le 30 septembre 2009, la Société a 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 neuf mois terminée le 30 septembre 2009 est crédité au surplus d'apport.

#### b) Autre capital d'apport

	<b>30 septembre 2009</b>	31 décembre 2008
Solde au début de la période	<b>11 489 \$</b>	11 489 \$
Titres de créance A de Homburg		
Composante capitaux propres	<b>29 267</b>	
Coûts d'opération différés	<b>(1 390)</b>	
Solde à la fin de la période	<b><u>39 366 \$</u></b>	<u>11 489 \$</u>

#### Homburg Capital Securities A

Au cours de la période de neuf mois, la Société a émis des titres de créance A de Homburg pour un montant de 21 112 € (33 754 \$). 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. et sont subordonnées aux obligations hypothécaires 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 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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

## 7. 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 obligatoire 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 suivant immédiatement 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 trimestriels des intérêts avant le 1<sup>er</sup> 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 97 € (156 \$) 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 est 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 2 709 € (4 332 \$) relatif à la valeur actualisée des paiements d'intérêt avant le 1<sup>er</sup> 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 est 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 18 306 € (29 266 \$) 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 est aussi désactualisé sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif, les sommes désactualisées étant imputées directement aux bénéfices non répartis. Les intérêts payés après le 31 mars 2011, qu'ils le 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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

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

Le bénéfice de base et dilué par action est 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 aient été versés 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 coûts de financement différés 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.

---

### 8. Résultat par action

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

	<b>Trois mois terminés le 30 septembre 2009 (en milliers)</b>	Trois mois terminés le 30 septembre 2008 (en milliers)	<b>Neuf mois terminés le 30 septembre 2009 (en milliers)</b>	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008 (en milliers)
De base				
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	<b>16 619</b>	16 841	<b>16 699</b>	16 608
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	<b>3 149</b>	3 152	<b>3 149</b>	3 152
	<b><u>19 768</u></b>	<u>19 993</u>	<b><u>19 848</u></b>	<u>19 760</u>
Dilué				
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	<b>16 619</b>	16 841	<b>16 699</b>	17 096
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	<b>3 149</b>	3 152	<b>3 149</b>	3 152
	<b><u>19 768</u></b>	<u>19 993</u>	<b><u>19 848</u></b>	<u>20 248</u>
La dilution résulte des éléments suivants :				
Exercice d'options				12
Montant à payer à DIM/ Autre capital d'apport				476
				<u>488</u>

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

### 8. Résultat par action (suite)

Le bénéfice (la perte) disponible pour les porteurs d'actions de catégorie A et B est calculé comme suit :

	Trois mois terminés le 30 septembre 2009	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Bénéfice net (perte nette)	(16 604)\$	(9 151)\$	(39 260)\$	25 412\$
Moins la désactualisation des titres de créance de Homburg au titre de la composante capitaux propres (note 7 b))	(378)		(609)	
Bénéfice (perte) disponible	<u>(16 982)\$</u>	<u>(9 151)\$</u>	<u>(39 869)\$</u>	<u>25 412\$</u>

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

Au cours des trois mois terminés le 30 septembre 2008 et des trois mois et des neuf mois terminés le 30 septembre 2009, la Société a subi une perte relativement au bénéfice (à la perte) disponible au titre des 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 ces périodes aurait un effet antidilutif.

L'effet dilutif des options sur actions en cours sur le résultat par action pour les neuf mois terminés le 30 septembre 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. Ainsi, ces options ont été exclues du calcul du résultat dilué par action pour les périodes respectives.

### 9. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trois mois terminés le 30 septembre 2009	Trois mois terminés le 30 septembre 2008	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres				
Débiteurs et autres	883 \$	(4 316)\$	(8 988)\$	(16 566)\$
Immeubles en construction destinés à la revente	(16 631)	(23 549)	(76 849)	(97 028)
Créditeurs et autres passifs	(5 786)	3 012	(8 685)	23 487
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement	47 328	23 723	123 415	79 742
	<u>25 794 \$</u>	<u>(1 130)\$</u>	<u>28 893 \$</u>	<u>(10 365) \$</u>
Intérêts payés	<u>26 921 \$</u>	<u>30 772 \$</u>	<u>112 549 \$</u>	<u>117 524 \$</u>
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés (reçus)	<u>(1 337)\$</u>	<u>3 707 \$</u>	<u>1 763 \$</u>	<u>8 712 \$</u>

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

### 10. 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.

Classement des actifs et des passifs financiers	Évaluation ultérieure	30 septembre <u>2009</u>	31 décembre <u>2008</u>
<b>Disponibles à la vente</b>	Au coût, sous réserve d'un test de dépréciation		
- Placements à long terme : DEGI Homburg Harris Limited Partnership		<u>16 657 \$</u>	<u>10 635 \$</u>
<b>Détenus à des fins de transaction</b>	Juste valeur		
- Placements à long terme : divers		14 710 \$	29 451 \$
- Trésorerie et équivalents de trésorerie		16 652	16 359
- Montant à recevoir au titre d'une garantie de change		9 573	28 165
- Passif au titre d'instruments dérivés		<u>(25 934)</u>	<u>(19 427)</u>
		<u>15 001 \$</u>	<u>54 548 \$</u>
<b>Prêts et créances</b>	Coût après amortissement		
- Liquidités soumises à restrictions		22 785 \$	25 969 \$
- Débiteurs et autres		54 511	65 390
		<u>77 296 \$</u>	<u>91 359 \$</u>
<b>Autres passifs financiers</b>	Coût après amortissement		
- Créditeurs et autres passifs		266 800 \$	285 312 \$
- Emprunts hypothécaires		2 023 290	2 160 544
- Obligations hypothécaires		209 954	228 368
- Obligations non adossées à des créances de la Société		491 320	522 700
- Billets subordonnés de second rang		61 342	67 551
- Coûts de financement différés		(23 442)	(27 039)
- Crédits à la construction		111 025	102 433
- Passifs liés à des activités abandonnées		<u>28 903</u>	<u>28 903</u>
		<u>3 169 192 \$</u>	<u>3 368 772 \$</u>

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, créditeurs à long terme et placements à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires s'élève à 2 045 171 \$ (2 146 666 \$ au 31 décembre 2008). La juste valeur totale des obligations est de 665 601 \$ (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 9 753 \$ (28 165 \$ au 31 décembre 2008) est comptabilisée à la juste valeur. Les billets subordonnés de second rang ont une juste valeur de 88 060 \$ (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 ce placement comme disponible à la vente et comptabilise celui-ci parce qu'il n'a pas de cote sur un marché actif.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

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

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. 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, les liquidités soumises à restrictions, les créditeurs et autres passifs, les emprunts à vue et à court terme et les crédits à la construction, 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 d'illiquidité

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. 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 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 le financement adéquat.

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, de ratios de couverture des intérêts et des exigences sur le solde du compte de réserve minimaux. Si l'une de ces clauses restrictives n'était pas respectée, la Société pourrait être tenue de rembourser l'emprunt connexe avant l'échéance prévue. Le cas échéant, 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.

La Société a réussi par le passé à trouver du financement par emprunt non adossé à des créances et du financement d'obligations hypothécaires sur le marché mondial jusqu'à concurrence de 700 000 \$. La Société continuera de rechercher des fonds additionnels sur ces marchés de financement en particulier; toutefois, rien ne garantit que des fonds additionnels seront disponibles.

La Société a reçu l'approbation de l'Autorité des marchés financiers («AMF») des Pays-Bas pour négocier activement des titres de créance A de Homburg, lesquels se composent d'obligations de 99 ans portant intérêt à un taux de 9,5 % de la valeur nominale des obligations. La Société vise à mobiliser entre 25 000 € et 75 000 € (39 620 \$ et 118 860 \$). Ces fonds seront utilisés pour renforcer le bilan de la Société. La Société a vendu jusqu'à maintenant 21 112 € (33 754 \$) de titres de créance A de Homburg.

---

# Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

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

Le niveau d'endettement de la Société est assez important, avec un ratio emprunts/capitaux propres de 5,04:1 au 30 septembre 2009 (5,23:1 au 31 décembre 2008) (dette à long terme, crédits à la construction, créditeurs à long terme et emprunts à vue, divisés par les capitaux propres). Pour les neuf mois terminés le 30 septembre 2009, Homburg Invest avait une couverture des intérêts liée aux activités poursuivies de 1,22:1 (1,62:1 au 30 septembre 2008) (produits totaux moins les gains de juste valeur latents, les charges d'exploitation des immeubles, le coût des ventes d'immeubles et les frais d'administration, divisés par les intérêts débiteurs).

Le tableau qui suit présente le total des obligations contractuelles de la Société au 30 septembre 2009 pour les cinq exercices à venir :

Obligations contractuelles	2010	2011	2012	2013	2014
Emprunts hypothécaires (garantis)					
Amortissement	35 312 \$	41 383 \$	41 901 \$	37 551 \$	23 740 \$
Échéances du capital	50 069	21 141	112 314	328 840	172 604
Intérêts	101 015	97 165	91 563	80 417	65 703
Obligations hypothécaires (garanties)					
Échéances du capital	47 544		162 410		
Intérêts	14 731	12 057	6 664		
Obligations de la Société non adossées à des créances et billets subordonnés de second rang (non garantis)					
Échéances du capital				79 256	253 576
Intérêts	40 426	40 426	40 426	39 039	24 141
Emprunt à vue destiné à la construction					
Capital	111 025				
Emprunts à vue non destinés à la construction					
Capital	63 000				
Titres de créance A de Homburg	4 240				
Montant à payer à DIM Vastgoed N.V.	3 573				
Montant à payer à long terme – MoTo Objekt Campeon GmbH and Co KG		24 742			
Fonds de roulement					
Comptes fournisseurs, montants à payer à des parties liées, impôts et billets à payer	166 439				
Comptes clients, montants à recevoir de parties liées et billets à recevoir	(45 748)				
Passifs liés à des activités abandonnées	28 903				
Contrats de location-exploitation	912	4 170	14 607	14 636	14 679
Obligations d'achat sur projets de construction	45 325				
<b>Total</b>	<b>666 766 \$</b>	<b>241 084 \$</b>	<b>469 885 \$</b>	<b>579 739 \$</b>	<b>554 443 \$</b>

Les intérêts sur les emprunts à vue sont exclus du tableau précédent puisqu'ils ne représentent pas une obligation contractuelle au 30 septembre 2009. Le passif au titre des instruments dérivés de la Société, de 25 934 \$ au 30 septembre 2009, a aussi été exclu du tableau précédent. Ce passif a trait aux instruments financiers qui fixent effectivement le taux d'intérêt variable de certains emprunts hypothécaires qui sont réglés avec l'instrument dérivé sur une base nette nette. Les obligations au titre des intérêts sur ces emprunts hypothécaires sont par conséquent présentées dans le tableau précédent au taux fixe effectif, qui se rapproche de l'échéance des flux de trésorerie connexes.

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

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

La Société prévoit refinancer à hauteur de 50 069 \$ de capital d'emprunts hypothécaires venant à échéance au cours des douze prochains mois. Compte tenu de la quotité de financement de ces propriétés, la Société ne prévoit pas avoir de difficulté à refinancer ces emprunts hypothécaires à leur échéance selon des modalités semblables à celles actuellement en vigueur.

La Société compte d'importants montants investis dans des immeubles en voie d'aménagement qui ne sont pas encore productifs. Ces immeubles en voie d'aménagement ont été financés au moyen de crédits à la construction sur première hypothèque de même que de dette non garantie. La Société prévoit financer la construction des immeubles en voie d'aménagement, y compris les intérêts sur les emprunts en capital, au moyen de crédits à la construction existants et additionnels, et du produit tiré d'autres obligations de la Société. Le crédit garanti sur première hypothèque sera remplacé par des emprunts hypothécaires de premier rang ordinaires, ou remboursé lorsque la dette est garantie par une charge sur les biens vendus, à l'achèvement des projets visés. Les obligations d'achat existantes au 30 septembre 2009 ont trait à trois projets de construction en cours pour lesquels la Société a conclu des engagements totalisant 45 325 \$. Ces engagements seront financés au moyen de sources de financement actuelles, de crédits à la construction ainsi que du produit tiré de l'émission d'obligations et de titres de créance. Il existe un risque que des retards dans les projets d'aménagement se traduisent par des coûts additionnels qui pourraient ne pas être ultimement recouvrables lorsque l'aménagement sera achevé. En outre, si la Société n'est pas en mesure d'achever des projets d'aménagement, la valeur comptable actuelle de ses immeubles en voie d'aménagement pourrait ne pas être recouvrable. Le cas échéant, la situation financière et les résultats d'exploitation pourraient être durement touchés.

Au 30 septembre 2009, la Société disposait de trois facilités de crédit garanties (emprunts à vue non destinés à la construction) totalisant 78 000 \$, sur lesquelles 63 000 \$ avaient été prélevés. Ces facilités de crédit comprennent un montant de 15 000 \$ consenti par une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction. Les emprunts à vue non destinés à la construction de la Société sont garantis par des charges de premier ou de second rang sur divers immeubles de placement sans excéder 65 % de leur juste valeur. Compte tenu de la quotité de financement, la Société prévoit que ce financement sera maintenu.

La Société a besoin de sources de financement additionnelles pour respecter ses obligations résiduelles importantes au cours des douze prochains mois, y compris :

- amortissement des emprunts hypothécaires de 35 312 \$;
- intérêts sur la dette garantie de 115 746 \$ et sur la dette non garantie de 40 426 \$;
- besoins en dépenses en immobilisations sur son portefeuille de biens productifs qui devraient s'établir à environ 16 000 \$;
- passifs liés aux activités abandonnées de 28 903 \$;
- titres de créance A de Homburg et obligations de DIM Vastgoed N.V. totalisant 7 813 \$;
- capital d'une obligation hypothécaire de 47 544 \$ venant à échéance en avril 2010;
- financement potentiel visant à réduire en partie le déficit du fonds de roulement de la Société de 120 691 \$.

La Société prévoit être en mesure de respecter ces obligations à mesure qu'elles arrivent à échéance au cours des douze prochains mois au moyen des sources de financement qui suivent :

- fonds en caisse au 30 septembre 2009 (16 652 \$);
  - tranche inutilisée des emprunts à vue non destinés à la construction (15 000 \$);
  - flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation (75 461 \$ générés au cours des quatre derniers trimestres);
  - flux de trésorerie découlant de la vente continue de projets d'aménagement d'immeubles en copropriété achevés;
-

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

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

- nouveau financement garanti par les stocks d'immeubles en copropriété achevés (un financement de cette nature, d'un montant de 12 000 \$, a été obtenu après le 30 septembre 2009);
- vente possible de certains biens productifs, sous réserve de l'obtention de prix raisonnables;
- refinancement à la hausse d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance.

Si ces mesures ne se traduisent pas par l'obtention de liquidités suffisantes, la Société court le risque d'être tenue de vendre des biens à des prix défavorables en vue de répondre à ses besoins immédiats en matière de liquidités. Le cas échéant, la situation financière et les résultats d'exploitation pourraient être durement touchés.

Pour 2011, les principales obligations sont de beaucoup inférieures à celles de 2010, et ont principalement trait aux remboursements de capital, à l'amortissement et aux intérêts sur les emprunts hypothécaires garantis et les obligations hypothécaires totalisant 171 746 \$, les intérêts sur la dette non remboursée de 40 426 \$, et les obligations d'achat reportées de la Société relatives à MoTo Objekt Campeon GmbH and Co KG (24 742 \$). En 2011, le capital d'aucune dette ne viendra à échéance relativement à des obligations hypothécaires garanties, à des obligations de la Société non adossées à des créances non garanties ni à des billets subordonnés de second rang non garantis.

En 2011 et par la suite, les obligations en vertu de contrats de location-exploitation augmenteront de manière importante, reflétant l'entrée en vigueur du contrat de location décrit à la note 14 c) afférente aux états financiers. La Société a sous-loué 25 % de cette superficie à des tarifs excédant ceux que la Société est tenue de payer, et elle cherche à en sous-louer le reste avant la date d'occupation en vue de compenser ses obligations futures.

#### b) Risque de taux d'intérêt

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 du financement à des modalités similaires 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 des modalités de financement appropriées.

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. À la fin de la période, les dettes de la Société se composaient d'une dette de 2 434 273 \$ à taux fixe et d'une dette de 525 737 \$ 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. La Société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de gérer l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt sur une tranche de 160 146 € (253 799 \$) (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 de neuf mois terminée le 30 septembre 2009 a donné lieu à la constatation d'une perte de 8 127 \$ (perte de 907 \$ au 30 septembre 2008) à l'état des résultats.

La Société présente le taux moyen pondéré de la dette à long terme venant à échéance dans la note portant sur la dette à long terme afférente aux états financiers. En plus de ces montants à long terme, la Société a contracté des emprunts à court terme et à vue totalisant 174 025 \$, qui sont remboursables en deçà de un an. 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 3 601 \$ en raison de son incidence sur les emprunts à taux variable.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

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

### c) Risque de crédit

Les principaux actifs de la Société sont des immeubles commerciaux et résidentiels. Au 30 septembre 2009, la Société court un risque de crédit sur les débiteurs liés aux locataires de 19 499 \$ du fait du possible manquement des locataires à leurs obligations locatives (14 100 \$ au 31 décembre 2008). La Société atténue le risque de crédit en faisant des études de crédit des locataires potentiels, en ayant un bassin de locataires variés dont les baux échoient à des dates 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 provient 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 € (118 860 \$) 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 en cours, à l'exception des débiteurs liés à Quelle GmbH analysés à la note 16. La Société revoit tous les mois ses débiteurs et constitue 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.

### d) 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 non adossées à des créances et billets subordonnés de second rang libellés en euros. Au 30 septembre 2009, une tranche de 234 340 € (371 382 \$) (234 340 € (403 955 \$) 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 30 septembre 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 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 depuis le début de l'exercice après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 88 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les billets subordonnés de second rang libellés en dollars américains non couverts de 1 488 \$ après impôts sur les bénéfices.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

#### 10. 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 depuis le début de l'exercice après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 2 487 \$ 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 10 856 \$ 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 les investissements nets 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 investissements 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.

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

##### e) 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.

##### f) Risque en matière d'environnement

En sa qualité de propriétaire et de gestionnaire d'immeubles, Homburg Invest doit se conformer à des lois fédérales, provinciales et étatiques et à des règlements municipaux en matière d'environnement aux États-Unis, en Europe et au Canada. En vertu de ces lois et règlements, la Société pourrait devoir assumer les coûts d'enlèvement et de restauration des lieux relativement à certaines substances dangereuses ou déchets qui sont déversés ou déposés sur ses propriétés ou d'autres emplacements. L'omission de procéder à l'enlèvement de ces substances, le cas échéant, ou de prendre des mesures correctives pourrait nuire à la capacité de la Société de vendre ses immeubles ou d'emprunter sur la garantie de ses immeubles et pourrait entraîner des poursuites ou d'autres procédures judiciaires contre la Société. À l'heure actuelle, Homburg Invest n'a connaissance d'aucun défaut de conformité important aux lois environnementales sur l'une de ses propriétés. De plus, la Société n'a connaissance d'aucune enquête ni mesure en cours ou appréhendée entreprise par des organismes de réglementation de l'environnement à l'égard de l'une de ses propriétés ni d'aucune poursuite importante en cours ou appréhendée se rapportant aux conditions environnementales à l'égard de ses propriétés. La Société a mis en œuvre des politiques et des procédures pour revoir et surveiller son exposition au risque en matière d'environnement, et elle a engagé, et continuera de le faire, les dépenses en immobilisations nécessaires pour observer les lois et règlements en matière d'environnement. Les lois et les règlements pour la protection de l'environnement peuvent évoluer rapidement, et la Société pourrait être assujettie dans l'avenir à une législation et à une réglementation plus rigoureuses en matière d'environnement. L'observation de lois et de règlements plus stricts sur le plan de l'environnement pourrait nuire aux activités de la Société, à sa situation financière ou à ses résultats d'exploitation.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

#### 11. Opérations entre parties liées

La société mère de la Société est Homburg Finance A.G., laquelle est contrôlée par le président du conseil 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 :

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Revenu de location gagné	(549) \$	(994) \$
Intérêts créditeurs	(561) \$	\$
Frais de gestion d'actifs et de construction engagés	16 966 \$	14 618 \$
Frais de gestion d'immeubles engagés	4 802 \$	4 485 \$
Frais d'assurance engagés	959 \$	1 178 \$
Frais de service engagés	4 625 \$	5 590 \$
Frais d'acquisition et de cession engagés	135 \$	2 153 \$
Frais de garantie d'obligations hypothécaires engagés	2 133 \$	2 703 \$
Coûts financiers engagés	2 103 \$	\$
Améliorations locatives	125 \$	\$
Frais d'émission d'obligations et d'autres titres de créance engagés	1 349 \$	4 907 \$

- b) Les comptes fournisseurs 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 septembre 2009	31 décembre 2008
Frais de garantie d'obligations hypothécaires	2 133 \$	323 \$
Frais de gestion	135 \$	83 \$

- 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 142 \$ (142 \$ au 30 septembre 2008) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.
- e) Les créateurs comprennent 10 370 \$ (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.
-

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

#### 11. Opérations entre parties liées (suite)

- f) Les crédateurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus, totalisant 2 374 € (3 763 \$) (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 crédateurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus à payer, totalisant 2 195 \$ US (2 384 \$) (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 6 916 € (10 960 \$) (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.
- j) Honoraires liés aux services de gestion d'immeubles  
Le gestionnaire aura droit aux honoraires fixes suivants en contrepartie de ses services de gestion d'immeubles, ces honoraires étant payables par chaque propriétaire mensuellement :
  - i. Pour les immeubles de placement assujettis à des baux nets avec locataire unique (soit des baux aux termes desquels le locataire est le seul occupant de l'immeuble en question et le seul à verser au locateur le loyer, ainsi que, habituellement, tous les autres frais et charges découlant de l'utilisation de l'immeuble, comme les services publics, les impôts fonciers, les assurances et les frais d'entretien), le gestionnaire ne touche aucuns honoraires de gestion d'immeubles;
  - ii. Pour les immeubles de placement situés au Canada ou aux États-Unis non assujettis à des baux nets nets avec locataire unique (comme ils sont définis plus haut), les honoraires correspondront à un pourcentage (présentés dans le tableau qui suit relativement aux immeubles situés au Canada et aux États-Unis) de la totalité des encaissements ou des produits nets (c.-à-d. le total des loyers de base majoré du recouvrement des charges) générés par les immeubles. À l'avenir, les honoraires qui seront établis relativement à tout immeuble de placement acquis de temps à autre correspondront i) aux taux sur le marché, ou ii) à 5 % de la totalité des encaissements ou des produits nets (c.-à-d. le total des loyers de base majoré du recouvrement des charges), selon le moindre de ces deux montants;
  - iii. Pour les immeubles de placement situés en Europe non assujettis à des baux nets nets avec locataire unique (comme ils sont définis plus haut), les honoraires correspondront à un pourcentage (présentés dans le tableau qui suit relativement aux immeubles situés en Europe) des loyers annuels générés par les immeubles. À l'avenir, les honoraires qui seront établis relativement à tout immeuble de placement acquis de temps à autre correspondront i) aux taux sur le marché, ou ii) à 3,5 % des loyers annuels, selon le moindre de ces deux montants;

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

#### 11. Opérations entre parties liées (suite)

iv. Des honoraires de supervision de la construction correspondant à 10 % de la valeur brute (déduction faite des impôts et taxes) du coût de construction ou de contrats de construction connexes. Le coût brut comprend les coûts essentiels et les coûts accessoires (notamment les frais d'intérêts), mais non le coût du terrain. Le gestionnaire sera responsable notamment de la gestion de projet et de la totalité des coûts de tiers relatifs à la gestion de la construction et autres coûts connexes;

v. Des honoraires de location correspondant à 10 % des produits nets de la première année pour les baux d'une durée de moins de deux ans, à 15 % des produits nets de la première année pour les baux de trois à quatre ans et à 20 % des produits nets de la première année pour les baux d'une durée de cinq ans ou plus. Le gestionnaire devra prélever sur les fonds du propriétaire applicables, les paiements hypothécaires, les impôts et taxes, les évaluations, les primes d'assurance et tous les autres paiements liés à l'exploitation des immeubles.

#### k) Honoraires liés aux services de gestion d'actifs

Le gestionnaire aura droit aux honoraires fixes suivants en contrepartie de ses services de gestion d'actifs, ces honoraires étant payables par chaque propriétaire mensuellement :

i. Pour les immeubles de placement situés au Canada ou aux États-Unis, des honoraires annuels, calculés trimestriellement, de 0,30 % de l'actif total pour les immeubles assujettis à des baux nets nets nets avec locataire unique (comme ils sont définis plus haut), et de 0,75 % de l'actif, calculés trimestriellement, pour les immeubles qui ne sont pas assujettis à pareils baux (comme ils sont définis plus haut);

ii. Pour les immeubles de placement situés en Europe, des honoraires annuels de 0,20 % de l'actif total, calculés trimestriellement;

iii. Des honoraires liés à l'émission d'actions de 5 % du produit brut total recueilli dans le cadre d'émissions d'actions de HII, pourvu que le gestionnaire prenne à sa charge tous les frais liés à ces émissions d'actions (notamment les commissions de vente payables aux intermédiaires, les frais juridiques, les frais de mise en marché, les frais de déplacement et certains autres débours). HII ne paie aucuns honoraires au gestionnaire relativement aux actions émises en faveur du vendeur d'un immeuble acquis par HII ou aux placements privés en faveur de parties liées;

iv. Des honoraires d'acquisition et d'aliénation de 2,5 % du prix d'acquisition ou d'aliénation total de l'immeuble visé, étant toutefois entendu que i) dans le cadre d'une série d'opérations faisant partie de la même opération, les honoraires de 2,5 % ne sont exigibles qu'une seule fois à l'égard du prix d'acquisition ou d'aliénation total, selon le cas, et ii) le gestionnaire n'a pas droit au remboursement des frais de contrôle préalable ou d'exécution liés à une acquisition ou aliénation, fructueuse ou non, y compris les frais inhérents aux services juridiques, à la comptabilité, aux services financiers et aux services de courtage ainsi que les frais de déplacement et les frais liés à l'obtention de rapports concernant la structure ou l'environnement, de rapports sur les titres de propriété et de rapports d'évaluation.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 12. 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	884 \$
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	28 \$
2010	112 \$
2011	112 \$
2012	112 \$
2013	112 \$
Par la suite	5 775 \$

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 compenserait 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 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 11 a)).

f) La Société compte trois projets de construction en cours pour lesquels elle a contracté des engagements totalisant 45 325 \$.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

#### (Non vérifié – dressé par la direction)

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

---

### 13. 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 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 € (17 165 \$) 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. De ce montant, la Société a reçu un avis d'imposition de 1 800 € (2 853 \$); un montant additionnel de 7 831 € (12 411 \$) 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 € (1 901 \$) 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.

---

### 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.

---

### 15. Informations sectorielles

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 produit net d'exploitation 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 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 d'exploitation.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 15. Informations sectorielles (suite)

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

#### Neuf mois terminés le 30 septembre 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	68 909 \$	32 968 \$	16 787 \$	109 999 \$	14 022 \$	242 685 \$
Charges d'exploitation	3 481	4 368	5 135	54 867	4 210	72 061
	<u>65 428 \$</u>	<u>28 600 \$</u>	<u>11 652 \$</u>	<u>55 132 \$</u>	<u>9 812 \$</u>	<u>170 624 \$</u>

#### Neuf mois terminés le 30 septembre 2008

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

#### 30 septembre 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>1 054 187 \$</u>	<u>629 792 \$</u>	<u>247 004 \$</u>	<u>1 190 113 \$</u>	<u>176 101 \$</u>	<u>3 297 197 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>697 330 \$</u>	<u>424 094 \$</u>	<u>209 432 \$</u>	<u>593 339 \$</u>	<u>99 095 \$</u>	<u>2 023 290 \$</u>
Obligations hypothécaires à payer	<u>31 712 \$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>178 242 \$</u>	<u>\$</u>	<u>209 954 \$</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 à payer	<u>34 493 \$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>193 875 \$</u>	<u>\$</u>	<u>228 368 \$</u>

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

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 15. Informations sectorielles (suite)

Neuf mois terminés le  
30 septembre 2009

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Produits tirés des immeubles	71 497 \$	29 835 \$	133 560 \$	7 793 \$	242 685 \$
Charges d'exploitation	31 545	2 496	33 105	4 915	72 061
	<u>39 952 \$</u>	<u>27 339 \$</u>	<u>100 455 \$</u>	<u>2 878 \$</u>	<u>170 624 \$</u>

Neuf mois terminés le  
30 septembre 2008

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

30 septembre 2009

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Immeubles de placement	698 029 \$	466 777 \$	2 038 376 \$	94 015 \$	3 297 197 \$
Emprunts hypothécaires	251 799 \$	381 036 \$	1 317 308 \$	73 147 \$	2 023 290 \$
Obligations hypothécaires à payer	47 544 \$	24 636 \$	7 075 \$	\$	79 255 \$

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 à payer	51 714 \$	26 761 \$	7 734 \$	\$	86 209 \$

Au 30 septembre 2009, les obligations hypothécaires à payer totalisaient 209 954 \$, compte non tenu d'un montant à recevoir de 9 753 \$ au titre d'une garantie de change. Ce montant comprenait 130 699 \$ liée à des immeubles en voie d'aménagement et à des fonds destinés à des projets d'acquisition et d'aménagement au Canada. Le solde, soit 79 255 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

Au 31 décembre 2008, les obligations hypothécaires à payer 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 solde, 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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

(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 conclu des conventions de vente pour quatre immeubles de placement situés au Canada. Les ventes devraient être conclues au quatrième trimestre de 2009 et au premier trimestre de 2010, sous réserve du contrôle préalable par les acheteurs. Les immeubles sont vendus pour 16 630 \$ au total, moins les frais de vente, et leur valeur comptable s'établit à 11 013 \$. Les immeubles sont grevés d'hypothèques de premier rang totalisant 6 618 \$ 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) Après la fin de la période, la Société a contracté un emprunt sur stocks d'immeubles en copropriété d'un montant de 12 000 \$.

c) Après la fin de la période, l'administrateur d'Arcandor AG a décidé de liquider ses activités de vente par correspondance exercées sous le nom de Quelle GmbH, un locataire de la Société. L'administrateur a avisé la Société de son intention de résilier le contrat de location résiduel de Quelle GmbH en date du 31 décembre 2009. À l'égard du montant résiduel impayé en vertu des modalités du contrat de location, la Société est classée à titre de créancier non garanti. Elle a donc déposé une réclamation auprès de l'administrateur pour environ 80 000 €. Le montant, le cas échéant, que la Société recouvrera en vertu de cette procédure est inconnu.

L'emprunt hypothécaire sur l'immeuble prévoit le paiement trimestriel des intérêts et du capital, et la Société a effectué le paiement prévu en octobre 2009. Le prochain paiement sera exigible en janvier 2010. Toutefois, comme Quelle GmbH n'a pas versé le total du loyer depuis qu'elle a entamé des procédures préliminaires en insolvabilité, la Société a reçu du locateur un avis de situation de défaut daté du 23 juillet 2009 à l'égard des provisions requises. L'administrateur a payé le total du loyer pour septembre, octobre et novembre. La Société s'attend à ce que l'administrateur paie également le total du loyer pour décembre 2009. 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 valeur comptable de 182 145 \$, et le solde de l'emprunt hypothécaire s'élevait à 163 396 \$ avec un loyer à recevoir de 5 605 \$.

La Société travaille de concert avec le prêteur et des promoteurs locaux en vue de réaménager ou de relouer l'immeuble.

Aux termes de la convention d'acquisition 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.

---

---

## Homburg Invest Inc.

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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 17. 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 ajustements 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2009. Les modifications doivent être appliquées prospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 comment, si une entente entre l'entrepreneur et l'acquéreur est conclue avant l'achèvement de la construction du bien immobilier. Elle 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

30 septembre 2009

**(Non vérifié – dressé par la direction)**

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

---

### 17. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 d'opération 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 d'opération 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<sup>er</sup> juillet 2009. Les modifications apportées aux normes IAS 27 et IFRS 3 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.

---