

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

30 septembre 2009

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés intermédiaires	1
États des résultats consolidés intermédiaires	2
États du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États du cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États des bénéfices non répartis (du déficit) consolidés intermédiaires	4
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	5
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires dressés conformément aux PCGR du Canada	6-33

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

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Actif		
Immeubles de placement	3 103 297 \$	3 310 317 \$
Immeubles en voie d'aménagement (note 5)	390 105	360 562
Placements à long terme (note 4)	31 367	40 086
Actifs incorporels	87 317	110 067
Liquidités soumises à restrictions	22 785	25 969
Trésorerie	16 652	16 359
Débiteurs et autres (note 3)	135 297	138 397
Montant à recevoir au titre d'une garantie de change (note 12)	9 753	28 165
	<u>3 796 573 \$</u>	<u>4 029 922 \$</u>
Passif		
Dette à long terme (note 7)	2 762 464 \$	2 952 124 \$
Créditeurs et autres passifs (note 6)	252 783	268 796
Crédit à la construction	111 025	102 433
Impôts futurs (note 8)	81 364	129 097
Passifs incorporels	12 817	15 429
Passifs liés à des activités abandonnées	28 903	28 903
Passif au titre d'instruments dérivés (note 12)	25 934	19 427
	<u>3 275 290</u>	<u>3 516 209</u>
Capitaux propres (note 9)	<u>521 283</u>	<u>513 713</u>
	<u>3 796 573 \$</u>	<u>4 029 922 \$</u>

Engagements (note 14)
 Passifs éventuels (note 15)
 Événements postérieurs à la date du bilan (note 17)

Approuvé par le conseil d'administration le 12 novembre 2009

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

«signé»
 Edward P. Ovsenny
 Administrateur

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

(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Trois mois terminés le 30 septembre 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	76 131 \$	75 740 \$	238 395 \$	226 981 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente	8 731	41 368	50 881	178 716
Revenu de dividendes	470	24	852	2 964
Autres produits	887	1 075	1 641	1 841
Gain de change	5 405	6 360	16 183	5 398
Gain à la vente d'actifs	2 252		2 252	
	<u>91 624</u>	<u>124 567</u>	<u>310 204</u>	<u>415 900</u>
Charges d'exploitation des immeubles	22 443	20 712	70 661	60 603
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente	27 548	31 187	75 897	132 363
Intérêts sur la dette à long terme	37 866	38 563	115 444	113 380
Coût financier et coût de financement	1 669	1 559	5 196	10 180
Amortissement	16 579	14 722	51 858	44 866
Frais d'administration	5 076	5 234	16 864	17 138
Rémunération à base d'actions	25	52	121	259
Perte sur instruments dérivés	3 316	5	8 127	907
Moins-value d'immeubles en voie d'aménagement (note 5)	5 501		5 501	
Perte sur variation de la juste valeur des placements	1 060	5 034	1 997	12 129
	<u>121 083</u>	<u>117 068</u>	<u>351 666</u>	<u>391 825</u>
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	<u>(29 459)</u>	<u>7 499</u>	<u>(41 462)</u>	<u>24 075</u>
Total de la charge (du recouvrement) d'impôts (note 8)	<u>(8 537)</u>	<u>3 192</u>	<u>(15 499)</u>	<u>1 225</u>
Bénéfice net (perte nette)	<u>(20 922) \$</u>	<u>4 307 \$</u>	<u>(25 963) \$</u>	<u>22 850 \$</u>

Résultat par action (note 10)

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

De base				
Bénéfice net (perte nette)	<u>(1,08) \$</u>	<u>0,22 \$</u>	<u>(1,34) \$</u>	<u>1,16 \$</u>
Dilué				
Bénéfice net (perte nette)	<u>(1,08) \$</u>	<u>0,21 \$</u>	<u>(1,34) \$</u>	<u>1,13 \$</u>

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

Homburg Invest Inc.
États du résultat étendu consolidés intermédiaires
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)	(20 922) \$	4 307 \$	(25 963) \$	22 850 \$
Autres éléments du résultat étendu				
Gain (perte) de change latent(e)	(18 280)	(27 591)	(53 847)	14 254
Recouvrement (charge) d'impôts futurs (note 9 a))	7 279	20 063	28 872	(14 537)
	(11 001)	(7 528)	(24 975)	(283)
Gain (perte) de change sur les instruments financiers désignés à titre de couvertures des établissements étrangers autonomes	9 119	22 866	32 573	(12 620)
Recouvrement (charge) d'impôts futurs (note 9 a))		(3 836)		2 019
	9 119	19 030	32 573	(10 601)
Autres éléments du résultat étendu	(1 882)	11 502	7 598	(10 884)
Résultat étendu	(22 804) \$	15 809 \$	(18 365) \$	11 966 \$

**États du cumul des autres éléments 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
Cumul des autres éléments du résultat étendu au début de la période	(14 558) \$	(38 274) \$	(24 038) \$	(15 888) \$
Autres éléments du résultat étendu	(1 882)	11 502	7 598	(10 884)
Cumul des autres éléments du résultat étendu à la fin de la période	(16 440) \$	(26 772) \$	(16 440) \$	(26 772) \$

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

Homburg Invest Inc.**États des bénéfices non répartis (du déficit) consolidés intermédiaires****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
Bénéfices non répartis (déficit) au début de la période	(184 822) \$	(19 273) \$	(179 479) \$	5 494 \$
Bénéfice net (perte nette)	(20 922)	4 307	(25 963)	22 850
Dividendes		(44 903)		(88 213)
Dividende lié aux dividendes garantis de DIM Vastgoed N.V.	(36)	(1 186)	(107)	(1 186)
Titres de créance A de Homburg, désactualisation au titre de la composante capitaux propres (note 9 c))	(378)		(609)	
Déficit à la fin de la période	<u>(206 158) \$</u>	<u>(61 055) \$</u>	<u>(206 158) \$</u>	<u>(61 055) \$</u>

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

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

	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
(En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)				
Flux de trésorerie liés aux :				
Activités d'exploitation				
Bénéfice net (perte nette)	(20 922) \$	4 307 \$	(25 963) \$	22 850 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :				
Gain à la vente d'actifs			(2 252)	
Perte sur instruments dérivés	3 316	5	8 127	907
Moins-value d'immeubles en voie d'aménagement	5 501		5 501	
Amortissement	16 579	14 722	51 858	44 866
Amortissement des frais de financement	1 257	922	3 482	7 877
Amortissement des baux comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché	1 198	729	4 290	1 591
Revenu de location reporté	(2 396)	(3 470)	(7 601)	(10 114)
Impôts futurs	(9 974)	903	(20 446)	(2 397)
Rémunération à base d'actions	25	52	121	259
Variation de la juste valeur des placements	1 060	5 034	1 997	12 129
Désactualisation des passifs à la valeur actualisée	376	69	873	349
Gain de change	(5 405)	(6 360)	(16 183)	(5 398)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres (note 11)	26 121	(1 882)	27 628	(17 646)
Flux de trésorerie d'exploitation, montant net	<u>16 736</u>	<u>15 031</u>	<u>31 432</u>	<u>55 273</u>
Activités d'investissement				
Investissement dans des immeubles de placement et des actifs incorporels	(5 070)	(9 988)	(15 678)	(35 282)
Diminution des liquidités soumises à restrictions	(1 384)	(3 122)	3 184	7 253
Produit de la vente de placements			13 946	
Acquisition de placements à long terme	(744)	(887)	(6 023)	(4 575)
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement	(13 595)	(22 765)	(38 036)	(76 298)
Flux de trésorerie d'investissement, montant net	<u>(20 793)</u>	<u>(36 762)</u>	<u>(42 607)</u>	<u>(108 902)</u>
Activités de financement				
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) des frais de financement reportés	23	(1 050)	(744)	(10 771)
Diminution (augmentation) des montants à recevoir de parties liées	75		(10 960)	
Rachat d'actions ordinaires et frais d'émission			(1 346)	(51)
Dividendes versés		(114)		(20 853)
Augmentation (diminution) des crédits à la construction	(614)	4 763	8 592	47 350
Augmentation (diminution) des montants à payer à des parties liées	6 679	498	(2 387)	(6 580)
Produit tiré des titres de créance A de Homburg (note 9 c))	5 457		31 325	
Flux de trésorerie de financement, montant net	<u>14 371</u>	<u>23 195</u>	<u>11 468</u>	<u>53 637</u>
Augmentation de la trésorerie	10 314	1 464	293	8
Trésorerie au début de la période	<u>6 338</u>	<u>16 471</u>	<u>16 359</u>	<u>17 927</u>
Trésorerie à la fin de la période	<u>16 652 \$</u>	<u>17 935 \$</u>	<u>16 652 \$</u>	<u>17 935 \$</u>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (note 11)

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

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

1. Mode de présentation

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

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

2. Modifications de conventions comptables

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

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

3. Débiteurs et autres

	30 septembre	31 décembre
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comptes clients	58 717 \$	84 813 \$
Loyers perçus d'avance	45 343	40 639
Montant à recevoir de parties liées (note 13 h))	10 960	
Charges payées d'avance	8 515	3 975
Coûts de location reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 4 415 \$ (3 406 \$ au 31 décembre 2008)	9 835	8 970
Billets à recevoir	1 679	
Titres de créance A de Homburg (note 9 c))	248	
	<u>135 297 \$</u>	<u>138 397</u> \$

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

4. Placements à long terme

Au 31 décembre 2008, le placement de la Société dans DIM Vastgoed N.V. («DIM»), société de placement immobilier cotée au NYSE Euronext, consistait en des reçus de dépôt représentant 971 462 actions de DIM et 266 214 actions détenues directement. Le 9 janvier 2009 (la «date de la convention»), la Société a conclu une convention d'échange d'actions (la «convention d'échange») avec Equity One Inc. («Equity One»), en vertu de laquelle elle a vendu son placement dans DIM en échange de 866 373 actions ordinaires d'Equity One, ce qui a donné lieu à un gain à la vente de 166 \$. Au cours des deux premiers trimestres de 2009, la Société a cédé la totalité de ses actions d'Equity One et a comptabilisé un gain de 2 148 \$.

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^{er} 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.

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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

5. Immeubles en voie d'aménagement

Les projets en voie d'aménagement de Homburg comprennent des immeubles en copropriété qui n'ont pas encore dégagé la totalité des flux de trésorerie tirés de la vente de logements. Au cours de 2009, les conditions de marché ont changé au point que la réalisation des flux de trésorerie antérieurement projetés provenant de la vente de ces logements n'est plus prévue. Cette condition a indiqué une moins-value de ces actifs disponibles à la revente, et la direction a établi que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable en totalité.

La direction a examiné la possibilité d'une moins-value au 30 septembre 2009 et a conclu, selon les flux de trésorerie estimatifs établis en fonction des prix de vente relatifs aux promesses d'achat et aux ventes futures prévues, que la valeur comptable de ces actifs excède leur valeur de réalisation nette, qui tient compte de la déduction des frais de vente estimatifs des actifs.

La moins-value estimative a été établie comme suit :

Valeur comptable des actifs	46 114 \$
Valeur de réalisation nette	<u>40 613</u>
Moins-value comptabilisée	<u>5 501 \$</u>

6. Crédoiteurs et autres passifs

	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Comptes fournisseurs (note 13 b))	104 691 \$	104 910 \$
Emprunts à vue non destinés à la construction	63 000	78 468
Montant à payer à des parties liées (note 13 e), f) et g))	16 517	18 904
Impôts sur les bénéfices à payer	8 234	5 739
Billets à payer	14 746	12 318
Dépôts de garantie	686	1 352
Titres de créance A de Homburg (note 9 c))	4 488	
Créditeurs à long terme	24 742	25 287
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010	3 573	4 440
Loyers perçus d'avance et acomptes	12 106	17 378
	<u>252 783 \$</u>	<u>268 796 \$</u>

La Société dispose de facilités de crédit de 78 000 \$ sur lesquelles une tranche de 63 000 \$ (64 849 \$ au 31 décembre 2008) avait été prélevée au 30 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 PCGR du Canada****(Non vérifié – dressé par la direction)**

30 septembre 2009

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

7. 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>
	2 785 906	2 979 163
Frais de financement reportés, 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>

La dette à long terme porte intérêt à taux fixe et à taux variable. À la fin de la période, le taux d'intérêt moyen pondéré contractuel de la dette à long terme à taux variable était de 2,05 %, 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 :

	<u>Emprunts hypothécaires</u>			Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des dettes venant à échéance
	Versements de capital normaux	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 PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

7. 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 :

		30 septembre 2009	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	30 septembre 2009	31 décembre 2008
HB8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	79 256 \$	86 207 \$
HB9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	95 088	103 428
HB10	15 février 2014	7,25 %	100 005 €	158 488	172 389
HB11	15 janvier 2015	7,25 %	100 005 €	158 488	160 676
				<u>491 320 \$</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 PCGR du Canada****(Non vérifié – dressé par la direction)**

30 septembre 2009

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

8. Impôts sur les bénéfices

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

	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	<u>(41 462) \$</u>	<u>24 075 \$</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	(13 061) \$	7 704 \$
Augmentation (diminution) des impôts sur les bénéfices découlant de ce qui suit :		
Tranche non imposable des gains en capital et variation de la valeur marchande	(2 128)	(6 818)
Impôts sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	205	820
Incidence de la variation du taux sur les écarts temporaires	1 303	(317)
Montants non déductibles (non imposables)	(3 497)	269
Incidence de l'écart entre les taux d'imposition en vigueur des filiales	405	
Divers	<u>1 274</u>	<u>(433)</u>
	<u>(15 499) \$</u>	<u>1 225 \$</u>
Charge (recouvrement) d'impôts :		
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital exigibles	4 947 \$	5 262 \$
Impôts futurs	<u>(20 446)</u>	<u>(4 037)</u>
	<u>(15 499) \$</u>	<u>1 225 \$</u>

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

8. Impôts sur les bénéfices (suite)

L'actif (le passif) d'impôts futurs correspond à l'écart temporaire entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de la présentation des états financiers. Les principaux éléments des actifs (passifs) d'impôts futurs de la Société se composent de ce qui suit :

	30 septembre 2009	31 décembre <u>2008</u>
Reports prospectifs de pertes et crédits pour impôt étranger	35 879 \$	14 370 \$
Coûts et produits constatés d'avance	(12 102)	(7 372)
Pertes latentes	19 236	27 989
Immeubles de placement	(124 377)	(164 084)
	<u>(81 364) \$</u>	<u>(129 097) \$</u>

Les reports prospectifs de pertes autres qu'en capital de la Société arrivent à échéance à partir de 2028 et les crédits pour impôt étranger, à partir de 2015. Au 30 septembre 2009, la Société avait des actifs d'impôts futurs non constatés de 2 847 \$.

9. Capitaux propres

	30 septembre 2009	31 décembre <u>2008</u>
Déficit	(206 158) \$	(179 479) \$
Cumul des autres éléments du résultat étendu a)	(16 440)	(24 038)
	(222 598)	(203 517)
Capital social	691 785	698 535
Autre capital d'apport c)	39 366	11 489
Surplus d'apport	12 730	7 206
	<u>521 283 \$</u>	<u>513 713 \$</u>

a) Cumul des autres éléments du résultat étendu

Le cumul des autres éléments du résultat étendu représente le rajustement de change non constaté sur l'actif net des filiales de la Société qui exercent leurs activités aux États-Unis, en Allemagne, aux Pays-Bas et dans les pays baltes. La variation pour la période reflète l'incidence de la fluctuation des taux de change au cours de la période sur cet actif net, contrebalancée par les couvertures efficaces en vigueur. Le montant net du recouvrement d'impôts futurs de 2009 associé à l'écart de conversion sur l'actif net reflète : 1) la réduction des écarts temporaires imposables associés aux immeubles de placement et 2) la tranche non imposable des gains de change latents sur la dette détenue par les sociétés étrangères affiliées contrôlées. De plus, au cours du trimestre, la provision pour moins-value sur la perte de change latente sur la dette couverte et la dette détenue par les sociétés en commandite des périodes antérieures a été reprise jusqu'à concurrence de 50 % du gain latent obtenu pendant le trimestre. La provision pour moins-value à l'égard de l'économie d'impôts futurs découlant des pertes de change latentes sur la dette imputées aux autres éléments du résultat étendu à la fin du 30 septembre 2009 est de 8 084 \$.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

9. Capitaux propres (suite)

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 <u>(en milliers)</u>	Actions à droit de vote multiple de catégorie B <u>(en milliers)</u>	Capital déclaré
Émises et en circulation au 31 décembre 2007	16 132	3 152	633 265 \$
Actions acquises dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires	(51)	(1)	(2 028)
Actions émises contre dividendes			44 788
Frais d'émission, déduction faite des impôts sur les bénéfices			(62)
Régime de réinvestissement des dividendes	709		22 572
Émises et en circulation au 31 décembre 2008	16 790	3 151	698 535
Actions acquises dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des affaires b)	(171)	(2)	(6 750)
Émises et en circulation au 30 septembre 2009	16 619	3 149	691 785 \$

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

Le 16 octobre 2008, la Société a annoncé son intention d'acquérir, 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 des neuf mois terminés le 30 septembre 2009 est crédité au surplus d'apport.

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

30 septembre 2009

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

9. Capitaux propres (suite)

c) Autre capital d'apport

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

Titres de créance A de Homburg

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 minimale d'actions privilégiées de catégorie A alors émises et en circulation; et
- le 27 février 2014 ou à toute date ultérieure de paiement des intérêts, en totalité ou en partie.

Toutes les actions privilégiées de catégorie A seront émises en série et comporteront les modalités et conditions suivantes : valeur nominale de un (1) euro chacune; sans droit de vote; dividendes cumulatifs à un taux annuel de 9,75 %, lorsqu'ils sont déclarés par le conseil d'administration; durée de vie indéterminée. Les actions privilégiées de catégorie A comporteront une obligation 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.
-

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

9. Capitaux propres (suite)

c) Autre capital d'apport (suite)

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

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

- La Société a constaté un passif de 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 sera désactualisé à un taux de 11,0 % jusqu'à atteindre le montant intégral de son capital sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif, la désactualisation étant constatée dans les intérêts débiteurs.

- La Société a constaté un passif de 2 709 € (4 332 \$) relatif à la valeur actualisée des paiements d'intérêts avant le 1^{er} avril 2011, compte tenu de l'option de vente du porteur rattachée à toute action privilégiée de catégorie A reçue à l'égard de ces paiements d'intérêts. Ce passif a été actualisé et 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'intérêts trimestriels futurs après le 31 mars 2011 qui peut être réglé par l'émission d'actions privilégiées de catégorie A au gré de la Société. Ce solde a été inclus dans l'autre capital d'apport. Ce montant 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.

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

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

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

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

10. Résultat par action

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

	Trois mois terminés le 30 septembre 2009 (en milliers)	Trois mois terminés le 30 septembre 2008 (en milliers)	Neuf mois terminés le 30 septembre 2009 (en milliers)	Neuf mois terminés le 30 septembre 2008 (en milliers)
De base				
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	16 619	16 841	16 699	16 608
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 149	3 152	3 149	3 152
	19 768	19 993	19 848	19 760
Dilué				
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	16 619	17 323	16 699	17 096
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 149	3 152	3 149	3 152
	19 768	20 475	19 848	20 248
La dilution résulte des éléments suivants :				
Catégorie A				
Exercice d'options		6		12
Montant à payer relatif à DIM / Autre capital d'apport		476		476
		482		488

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

Bénéfice net (perte nette)	(20 922) \$	4 307 \$	(25 963) \$	22 850 \$
Moins la désactualisation des titres de créance de Homburg au titre de la composante capitaux propres (note 9 c))	(378)		(609)	
Bénéfice (perte) disponible	(21 300) \$	4 307 \$	(26 572) \$	22 850 \$

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 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 les trois mois et les neuf mois en 2009 aurait un effet antidilutif.

L'effet dilutif des options sur actions en cours sur le résultat par action pour les trois mois et 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 les trois mois et les neuf mois terminés le 30 septembre 2008 et ont été exclues du calcul du résultat dilué par action pour ces périodes.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

11. 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	10 755 \$	(9 272) \$	(18 855) \$	(16 566) \$
Immeubles en construction destinés à la revente	(16 631)	(23 549)	(76 849)	(97 028)
Créditeurs et autres passifs	(20 894)	9 572	(27 102)	30 047
Coûts de location reportés	(1 089)	(856)	(2 267)	(1 306)
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement	53 980	22 223	152 701	67 207
	<u>26 121 \$</u>	<u>(1 882) \$</u>	<u>27 628 \$</u>	<u>(17 646) \$</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>

12. 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 2009	31 décembre 2008
Disponibles à la vente	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>
Détenus à des fins de transaction	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>
Prêts et créances	Coût après amortissement		
- Liquidités soumises à restrictions		22 785 \$	25 969 \$
- Débiteurs et autres		135 297	138 397
		<u>158 082 \$</u>	<u>164 366 \$</u>
Autres passifs financiers	Coût après amortissement		
- Créditeurs et autres passifs		252 783 \$	268 796 \$
- 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
- Frais de financement reportés		(23 442)	(27 039)
- Crédits à la construction		111 025	102 433
- Passifs liés à des activités abandonnées		28 903	28 903
		<u>3 155 175 \$</u>	<u>3 352 256 \$</u>

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

La Société détient les instruments financiers à long terme suivants : emprunts hypothécaires, obligations hypothécaires, obligations de sociétés non adossées à des créances, billets subordonnés de second rang, créanciers à long terme et placements à long terme. La juste valeur des emprunts hypothécaires s'élève à 2 045 171 \$ (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 le placement comme disponible à la vente et comptabilise celui-ci au coût parce qu'il n'a pas de cote sur un marché actif.

La juste valeur des instruments financiers à long terme (sauf celle des placements à long terme) repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation qui rendent compte de la conjoncture 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. Elle dresse ses états financiers en vertu des Normes internationales d'information financière 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 créanciers 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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Le risque d'illiquidité porte également sur la possibilité que la Société soit tenue d'effectuer le remboursement anticipé d'emprunts. Certaines des conventions d'emprunts 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 bien 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.

Le niveau d'endettement de la Société est assez important, avec un ratio emprunts/capitaux propres de 5,70:1 au 30 septembre 2009 (6,18:1 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 (1,67:1 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).

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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	144 188				
Comptes clients, montants à recevoir de parties liées et billets à recevoir	(71 356)				
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				
Total	618 907 \$	241 084 \$	469 885 \$	579 739 \$	554 443 \$

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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.

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 72 832 \$.
-

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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 (71 214 \$ générés au cours des quatre derniers trimestres);
- flux de trésorerie découlant de la vente continue de projets d'aménagement d'immeubles en copropriété achevés;
- 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 reportés. Pour réduire au minimum son risque de taux d'intérêt, la Société applique une politique de gestion du passif. De plus, elle a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de gérer l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt sur une tranche de 160 146 € (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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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 d'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 de 3 601 \$ des bénéfices en raison de son incidence sur les emprunts à taux variable.

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 environ 19 % des produits tirés des immeubles pour la période. La capacité du locataire à s'acquitter de ses obligations locatives à long terme ou à payer le loyer en temps opportun pourrait influencer sur les flux de trésorerie annuels de la Société. Afin de réduire ce risque, le locataire a fourni une lettre de garantie de 75 000 € (118 860 \$) au prêteur principal sur l'immeuble particulier, qui pourrait servir à atténuer toute perte importante si jamais la Société doit trouver d'autres locataires pour le remplacer.

Les débiteurs de la Société comprennent principalement les soldes en cours, à l'exception du solde lié à Quelle GmbH analysé à la note 17. 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 autonomes 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 une dette correspondante 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.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

d) Risque de change (suite)

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 109 \$ 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.

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 1 374 \$ 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 autonomes de la Société sont convertis en dollars canadiens aux fins de la présentation des états financiers au moyen du taux de change en vigueur à la fin de la période. L'incidence de la variation du taux de change sur les investissements nets dans ces établissements étrangers autonomes est reflétée dans les autres éléments du résultat étendu de la Société pour la période. Comme il a été mentionné précédemment, la Société a établi une relation de couverture interne entre la dette libellée en euros et les investissements nets dans les établissements étrangers autonomes. Dans la mesure où ces couvertures sont efficaces, le gain ou la perte de change sur les montants de couverture de la dette libellée en euros est reflété dans les autres éléments du résultat étendu pour la période.

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

e) Risque de concentration

Le locataire le plus important de la Société représente environ 19 % (17 % au 30 septembre 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 des immeubles de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail.

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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.

13. Opérations entre parties liées

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

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

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

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

13. Opérations entre parties liées (suite)

- b) Les créiteurs comprennent les soldes suivants à payer à des sociétés sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction. Ces soldes ne portent pas intérêt et ne comportent pas de modalités de remboursement précises.

	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Frais de garantie d'obligations hypothécaires	<u>2 133 \$</u>	<u>323 \$</u>
Frais de gestion	<u>135 \$</u>	<u>83 \$</u>

- c) La Société a adopté une résolution qui autorise le gestionnaire d'immeubles, une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, à établir des comptes fiduciaires en son nom pour mener des activités de la Société.
- d) La Société a engagé des honoraires d'environ 142 \$ (142 \$ au 30 septembre 2008) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.
- e) Les créiteurs 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.
- f) Les créiteurs 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 créiteurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus, 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, majoré des intérêts courus, 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.
-

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

13. Opérations entre parties liées (suite)

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;

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;

Homburg Invest Inc.

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

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

13. Opérations entre parties liées (suite)

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 PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

14. Engagements

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

2009	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 bien productif d'une filiale :

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 13 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 PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

15. Passifs éventuels

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

b) Une filiale a reçu un avis d'imposition à l'égard de droits de mutation, et d'autres filiales de la Société ont été informées d'un avis d'imposition en instance possible à l'égard de droits de mutation. Ces avis d'imposition, émis et éventuellement émis, imposeraient un droit de mutation sur l'acquisition de certains immeubles par les filiales. Le passif possible s'élèverait à 10 831 € (17 165 \$) 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 actuel et éventuels. 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.

16. 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 la revente. Ces immeubles aménagés ou en voie d'aménagement sont tous situés au Canada et, par conséquent, tous les produits et toutes les charges de même que les actifs immobiliers en voie d'aménagement sont inclus dans ce secteur géographique.

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

30 septembre 2009

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

16. Informations sectorielles (suite)

Neuf mois terminés le 30 septembre 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Produits tirés des immeubles	66 434 \$	29 775 \$	16 851 \$	111 170 \$	14 165 \$	238 395 \$
Charges d'exploitation	<u>3 482</u>	<u>4 278</u>	<u>4 921</u>	<u>53 593</u>	<u>4 387</u>	<u>70 661</u>
	<u>62 952</u> \$	<u>25 497</u> \$	<u>11 930</u> \$	<u>57 577</u> \$	<u>9 778</u> \$	<u>167 734</u> \$

Neuf mois terminés le 30 septembre 2008

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

30 septembre 2009

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>980 577</u> \$	<u>585 293</u> \$	<u>271 000</u> \$	<u>1 106 218</u> \$	<u>160 209</u> \$	<u>3 103 297</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>178 242</u> \$		<u>209 954</u> \$

31 décembre 2008

	Allemagne	Pays-Bas	Pays baltes	Canada	États-Unis	Total
Immeubles de placement	<u>1 077 870</u> \$	<u>646 936</u> \$	<u>297 754</u> \$	<u>1 108 558</u> \$	<u>179 199</u> \$	<u>3 310 317</u> \$
Emprunts hypothécaires	<u>766 780</u>	<u>471 324</u>	<u>228 818</u>	<u>580 714</u>	<u>112 908</u>	<u>2 160 544</u>
Obligations hypothécaires à payer	<u>34 493</u> \$			<u>193 875</u> \$		<u>228 368</u> \$

Au 30 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 tirés des immeubles de la Société au cours de la période.

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

30 septembre 2009

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

16. 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	72 130 \$	25 716 \$	132 689 \$	7 860 \$	238 395 \$
Charges d'exploitation	31 037	2 485	32 288	4 851	70 661
	<u>41 093 \$</u>	<u>23 231 \$</u>	<u>100 401 \$</u>	<u>3 009 \$</u>	<u>167 734 \$</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	66 804 \$	30 257 \$	121 904 \$	8 016 \$	226 981 \$
Charges d'exploitation	26 257	2 493	27 648	4 205	60 603
	<u>40 547 \$</u>	<u>27 764 \$</u>	<u>94 256 \$</u>	<u>3 811 \$</u>	<u>166 378 \$</u>

30 septembre 2009

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles résidentiels	Total
Immeubles de placement	729 180 \$	461 050 \$	1 830 231 \$	82 836 \$	3 103 297 \$
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	766 193 \$	505 433 \$	1 954 563 \$	84 128 \$	3 310 317 \$
Emprunts hypothécaires	261 455 \$	415 051 \$	1 409 867 \$	74 171 \$	2 160 544 \$
Obligations hypothécaires à payer	51 714 \$	26 761 \$	7 734 \$	\$	86 209 \$

Au 30 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 total inclut une somme de 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 PCGR du Canada

(Non vérifié – dressé par la direction)

30 septembre 2009

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

17. 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 186 636 \$, 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 de recours contre le vendeur à l'égard de certaines pertes. La Société continuera de surveiller la situation afin de déterminer si elle a subi une perte qui pourrait être recouvrée aux termes de ces garanties.

La structure de la Société, qui fait appel à des commanditaires, protège les actionnaires en ce sens que le recours du prêteur se limite à sa participation, et pas à la Société en totalité.

18. Chiffres correspondants

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