

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

31 mars 2010

Les états financiers consolidés intermédiaires pour les trimestres terminés le 31 mars 2010 et le 31 mars 2009 n'ont pas été examinés par les vérificateurs externes de la Société.

Table des matières

	<u>Page</u>
Bilans consolidés intermédiaires	1
États des résultats consolidés intermédiaires	2
États du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États du cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés intermédiaires	3
États du déficit consolidés intermédiaires	3
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	4
Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada	5-19

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

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

**31 mars
2010**31 décembre
2009**Actif**

Immeubles de placement	2 568 255 \$	2 714 594 \$
Immeubles en voie d'aménagement	348 885	344 856
Placements à long terme (note 4)	28 014	24 204
Actifs incorporels	58 551	66 347
Liquidités soumises à restrictions	17 783	23 159
Trésorerie	25 681	32 569
Débiteurs et autres (note 3)	121 172	101 619
Montant à recevoir au titre d'une garantie de change (note 8)	24 805	59 374
	3 193 146 \$	3 366 722 \$

Passif

Dettes à long terme (note 6)	2 493 480 \$	2 641 724 \$
Créditeurs et autres passifs (note 5)	183 836	222 493
Passifs détenus à des fins de revente (note 8)	31 280	41 028
Crédit à la construction	94 262	94 999
Impôts futurs (note 7)	14 020	28 191
Passifs incorporels	12 323	12 656
Passif au titre d'instruments dérivés (note 12)	26 634	24 045
	2 855 835	3 065 136
Capitaux propres (note 9)	337 311	301 586
	3 193 146 \$	3 366 722 \$

Engagements (note 14)

Passifs éventuels (note 15)

Événements postérieurs à la date du bilan (note 17)

Approuvé par le conseil d'administration le 14 mai 2010

«signé»

Richard Homburg, Phzn., D. Comm.
Administrateur

«signé»

Edward P. Ovsenny
Administrateur

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada. La Société dresse également ses états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS.

Homburg Invest Inc.
États des résultats consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

	2010	2009
Produits tirés des immeubles	70 376 \$	77 355 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente	5 458	23 511
Revenu de dividendes	435	7
Gain sur l'accroissement de la juste valeur de placements	355	
Autres produits	4 544	349
Gain de change	13 188	7 191
Gain à la vente de placements	4 503	1 602
	98 859	110 015
Charges d'exploitation des immeubles	23 637	22 441
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente	5 239	22 445
Intérêts sur la dette à long terme	35 394	37 802
Coût financier et coût de financement	2 277	1 999
Amortissement	12 340	19 274
Frais d'administration	5 936	5 675
Rémunération à base d'actions	25	48
Perte sur instruments dérivés	4 956	8 707
Perte sur variation de la juste valeur des placements		3 223
	89 804	121 614
Bénéfice (perte) lié(e) aux activités poursuivies avant impôts sur les bénéfices	9 055	(11 599)
Charge (recouvrement) d'impôts (note 7)	2 156	(2 737)
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	6 899	(8 862)
Bénéfice net lié aux activités abandonnées (note 8)	6 560	500
Bénéfice net (perte nette)	13 459 \$	(8 362) \$

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 et dilué

Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	0,31 \$	(0,45) \$
Bénéfice net lié aux activités abandonnées	0,32 \$	0,03 \$
Bénéfice net (perte nette) par action	0,63 \$	(0,42) \$

Homburg Invest Inc.
États du résultat étendu consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

2010

2009

Bénéfice net (perte nette)	13 459 \$	(8 362) \$
Autres éléments du résultat étendu		
Perte de change latente	(27 821)	(20 155)
Recouvrement d'impôts futurs	14 840	15 455
	(12 981)	(4 700)
Gain de change sur les instruments financiers désignés à titre de couverture des établissements étrangers autonomes	31 098	17 250
Autres éléments du résultat étendu	18 117	12 550
Résultat étendu	31 576 \$	4 188 \$

États du cumul des autres éléments du résultat étendu consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

2010

2009

Cumul des autres éléments du résultat étendu au début de la période	(13 265) \$	(24 038) \$
Autres éléments du résultat étendu	18 117	12 550
Cumul des autres éléments du résultat étendu à la fin de la période	4 852 \$	(11 488) \$

États du déficit consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

2010

2009

Déficit au début de la période	(433 228) \$	(184 050) \$
Bénéfice net (perte nette)	13 459	(8 362)
Dividende lié aux dividendes garantis de DIM Vastgoed N.V.		(35)
Titres de créance A de Homburg, désactualisation au titre de la composante capitaux propres (note 9 c))	(745)	
Déficit à la fin de la période	(420 514) \$	(192 447) \$

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada. La Société dresse également ses états financiers intermédiaires consolidés selon les IFRS.

Homburg Invest Inc.
États des flux de trésorerie consolidés intermédiaires
Trimestres terminés les 31 mars

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

	2010	2009
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	6 899 \$	(8 862) \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Gain à la vente de placements	(4 503)	(1 602)
Perte sur instruments dérivés	4 956	8 707
Amortissement	12 340	19 274
Amortissement des frais de financement	1 417	985
Amortissement des baux comportant des taux supérieurs et inférieurs à ceux du marché	(6)	2 877
Revenu de location reporté	(2 040)	(2 664)
Impôts futurs	1 671	(2 507)
Rémunération à base d'actions	25	48
Variation hors caisse des placements	(355)	3 223
Gain de change	(13 188)	(7 191)
	<u>7 216</u>	<u>12 288</u>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres (note 11)	(63 892)	5 633
Flux de trésorerie liés aux activités poursuivies, montant net	(56 676)	17 921
Flux de trésorerie liés aux activités abandonnées, montant net (note 8)	1 148	(1 582)
Flux de trésorerie d'exploitation, montant net	<u>(55 528)</u>	<u>16 339</u>
Activités d'investissement		
Investissement dans des immeubles de placement et des actifs incorporels	(2 106)	(6 255)
Produit de la vente d'immeubles de placement		7 935
Diminution des liquidités soumises à restrictions	5 376	3 770
Produit de la vente de placements		(2 760)
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement	(6 660)	(11 658)
Activités abandonnées (note 8)	22 781	423
Flux de trésorerie d'investissement, montant net	<u>19 391</u>	<u>(8 545)</u>
Activités de financement		
Diminution des emprunts à vue	(2 007)	(9 309)
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires	45 631	(2 380)
Produit (remboursement) des obligations	(8 842)	11 043
Augmentation des frais de financement reportés	(1 417)	(268)
Diminution (augmentation) des montants à recevoir de parties liées	2 824	(11 249)
Rachat d'actions ordinaires et frais d'émission		(127)
Augmentation (diminution) des crédits à la construction	(737)	7 207
Diminution des montants à payer à des parties liées		(95)
Produit tiré des titres de créance A de Homburg (note 9)	4 105	6 877
Activités abandonnées (note 8)	(10 308)	(6 895)
Flux de trésorerie de financement, montant net	<u>29 249</u>	<u>(5 196)</u>
Augmentation (diminution) de la trésorerie	<u>(6 888)</u>	<u>2 598</u>
Trésorerie au début de la période	32 569	16 359
Trésorerie à la fin de la période	<u>25 681 \$</u>	<u>18 957 \$</u>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie (note 11)

Les notes afférentes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada. La Société dresse également ses états financiers intermédiaires consolidés selon les IFRS.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

1. Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires non vérifiés («états financiers») ont été dressés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus («PCGR») du Canada selon les conventions comptables présentées dans les états financiers consolidés vérifiés les plus récents de la Société, sauf comme il est décrit ci-après. Ces états financiers comprennent les états financiers 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 selon les 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 2009.

2. Modifications de conventions comptables

En octobre 2008, l'Institut Canadien des Comptables Agréés («ICCA») a publié simultanément les chapitres suivants de son *Manuel* : le chapitre 1582, «Regroupements d'entreprises», le chapitre 1601, «États financiers consolidés», et le chapitre 1602, «Participations ne donnant pas le contrôle». Le chapitre 1582, qui remplace le chapitre 1581, «Regroupements d'entreprises», établit les normes pour évaluer un regroupement d'entreprises et pour comptabiliser et évaluer les actifs acquis et les passifs pris en charge. Le chapitre 1601, qui remplace le chapitre 1600, «États financiers consolidés», reprend les directives existantes sur l'établissement d'états financiers consolidés par suite d'une acquisition autre qu'une participation ne donnant pas le contrôle. Le chapitre 1602 définit les directives de comptabilisation des participations ne donnant pas le contrôle par suite d'une acquisition dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Ces nouvelles normes s'appliqueront aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels de la Société pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011, et l'adoption par anticipation est autorisée au début d'un exercice. La Société a décidé qu'elle n'adoptera pas ces nouvelles normes avant l'adoption des IFRS.

Aucune autre prise de position comptable selon les PCGR du Canada devant entrer en vigueur d'ici le 1^{er} janvier 2011 ne devrait avoir une incidence importante sur la Société.

3. Débiteurs et autres

	31 mars <u>2010</u>	31 décembre <u>2009</u>
Comptes clients	33 226 \$	35 341 \$
Loyers perçus d'avance	44 636	45 847
Montants à recevoir de parties liées (notes 13 b), f) g) et h))	2 270	10 220
Charges payées d'avance	33 449	2 477
Coûts de location reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 2 810 \$ (2 792 \$ en 2009)	5 992	6 133
Billets à recevoir	<u>1 599</u>	<u>1 601</u>
	<u><u>121 172 \$</u></u>	<u><u>101 619 \$</u></u>

4. Placements à long terme

	31 mars <u>2010</u>	31 décembre <u>2009</u>
Cedar Shopping Centers, Inc.	653 \$	607 \$
Equity One, Inc.	10 194	
Homburg Eastern European Fund B.V.	7 846	8 605
DEGI L.P.	9 321	9 321
DIM Vastgoed N.V., clôture en octobre 2010		5 671
	<u><u>28 014 \$</u></u>	<u><u>24 204 \$</u></u>

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

5. Créiteurs et autres passifs

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Comptes fournisseurs (note 13 b))	71 015 \$	93 535 \$
Emprunts à vue non destinés à la construction (note 13 j))	72 303	74 310
Montant à payer à des parties liées (notes 13 b), f) et g))		5 126
Impôts sur les bénéfices à payer	11 571	13 760
Billets à payer	2 987	2 999
Dépôts de garantie	713	732
Titres de créance A de Homburg (note 9 c))	3 298	3 866
Créditeurs à long terme	10 697	11 732
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010	2 052	2 987
Loyers perçus d'avance et acomptes	9 200	13 446
	<u>183 836 \$</u>	<u>222 493 \$</u>

La Société dispose de facilités de crédit totalisant 78 000 \$ sur lesquelles une tranche de 62 189 \$ (63 000 \$ au 31 décembre 2009) avait été prélevée au 31 mars 2010. Une tranche de 15 000 \$ de ces facilités de crédit (15 000 \$ au 31 décembre 2009) a été consentie par une société contrôlée par le président du conseil et chef de la direction et était inutilisée au 31 mars 2010.

6. Dette à long terme

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires a)	1 877 649 \$	1 944 686 \$
Obligations hypothécaires à payer b)	185 779	195 274
	<u>2 063 428</u>	<u>2 139 960</u>
Dette non garantie		
Obligations de la Société non adossées à des créances c)	398 029	466 302
Billets subordonnés de second rang d)	54 669	58 591
	<u>452 698</u>	<u>524 893</u>
	<u>2 516 126</u>	<u>2 664 853</u>
Frais de financement reportés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 15 162 \$ (14 457 \$ au 31 décembre 2009)	(22 646)	(23 129)
	<u>2 493 480 \$</u>	<u>2 641 724 \$</u>

a) Emprunts hypothécaires

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 1,63 %, et celui de la dette à long terme à taux fixe, de 5,93 % (1,79 % pour le taux variable et 6,00 % pour le taux fixe au 31 décembre 2009). Les versements prévus de capital et les soldes de capital sur la dette à long terme se présentent comme suit :

	Emprunts hypothécaires		Obligations et billets subordonnés de second rang	Total	Taux d'intérêt moyen pondéré des dettes venant à échéance
	Versements de capital normaux	Échéances du capital			
2010 – versements prévus / échéances – situation de défaut (note 12)	27 616 \$	42 682 \$	24 685 \$	94 983 \$	
		408 603		408 603	
	27 616	451 285	24 685	503 586	3,88 %
2011	29 614	178 757	109 552	317 923	7,46 %
2012	32 308	28 081	85 658	146 047	6,65 %
2013	26 237	197 913	288 015	512 165	6,14 %
2014	25 711	89 999	110 014	225 724	6,46 %
Par la suite		810 681		810 681	5,11 %
	<u>141 486 \$</u>	<u>1 756 716 \$</u>	<u>617 924 \$</u>	<u>2 516 126 \$</u>	

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

6. Dette à long terme (suite)

a) Emprunts hypothécaires (suite)

Les emprunts hypothécaires décrits plus haut et les obligations hypothécaires ont été garantis par une charge sur des immeubles de placement particuliers d'une valeur comptable de 2 535 054 \$ (2 681 216 \$ au 31 décembre 2009) et par une cession de certains baux. Les emprunts hypothécaires comprennent les emprunts suivants libellés en devises, convertis aux taux de change en vigueur à la fin de la période :

		31 mars 2010	31 décembre 2009
Libellés en dollars américains	US	90 474 \$	90 861 \$
	CA	92 211 \$	95 349 \$
Libellés en euros	EUR	887 543 €	843 708 €
	CA	1 217 177 \$	1 269 021 \$

Le capital des emprunts hypothécaires arrivant à échéance comprenait des emprunts de 408 603 \$ (449 274 \$ au 31 décembre 2009) dont les clauses restrictives y rattachées n'avaient pas été respectées au 31 mars 2009. Par conséquent, ces emprunts ont été classés comme arrivant à échéance en 2010. La valeur comptable des immeubles de placement portés en garantie des emprunts hypothécaires était de 354 535 \$ au 31 mars 2010 (401 653 \$ au 31 décembre 2009). Une analyse plus poussée de ces emprunts figure à la note 12 a).

b) Obligations hypothécaires

<u>Série d'obligations</u>	<u>Échéance</u>	<u>Taux d'intérêt</u>	31 mars 2010	31 décembre 2009	31 mars 2010	31 décembre 2009
HMB2	25 avril 2010	7,50 %	18 000 €	24 000 €	24 683 \$	36 098 \$
HMB4	30 nov. 2011	7,50 %	20 010 €	20 010 €	27 442	30 097
HMB5	31 déc. 2011	7,50 %	20 010 €	20 010 €	27 442	30 097
HMB6	30 juin 2012	7,50 %	31 230 €	31 230 €	42 829	46 973
HMB7	30 juin 2012	7,25 %	31 230 €	31 230 €	42 829	46 973
					165 225	190 238
					20 554	5 036
					185 779 \$	195 274 \$

Montant à payer au titre d'une garantie de change

Les obligations hypothécaires, qui ont une durée de sept ans, ont été émises en séries et sont garanties par une charge de premier ou de second rang grevant certains actifs et par la Société.

c) Obligations de la Société non adossées à des actifs

<u>Série d'obligations</u>	<u>Échéance</u>	<u>Taux d'intérêt</u>	31 mars 2010	31 décembre 2009	31 mars 2010	31 décembre 2009
HB8	31 mai 2013	7,00 %	50 010 €	50 010 €	68 584 \$	75 220 \$
HB9	31 octobre 2013	7,00 %	60 000 €	60 000 €	82 284	90 246
HB10	15 février 2014	7,25 %	100 005 €	100 005 €	137 147	150 418
HB11	15 janvier 2015	7,25 %	80 220 €	100 005 €	110 014	150 418
					398 029 \$	466 302 \$

Les obligations de la Société non adossées à des créances, qui ont une durée de sept ans, sont émises en séries et ont été données à titre de garantie de la Société.

d) Billets subordonnés de second rang

Les billets subordonnés de second rang, dont seuls les intérêts doivent être remboursés jusqu'à leur échéance en 2036, se composaient de 25 000 € (34 285 \$) (25 000 € (37 603 \$) au 31 décembre 2009) et de 20 000 \$ US (20 384 \$) (20 000 \$ US (20 988 \$) au 31 décembre 2009), et portent intérêt à taux fixe jusqu'en 2016, puis à taux variable. La Société peut les racheter à compter de 2011 jusqu'à l'échéance. Les soldes sont convertis aux taux de change en vigueur à la fin de la période. Les billets comportent une restriction financière d'après laquelle la Société doit maintenir un ratio de couverture des intérêts minimal sur quatre trimestres consécutifs, et respecter une exigence en matière de capitaux propres, calculés en fonction des états financiers consolidés de la Société dressés selon les IFRS. Les exigences en matière de ratio de couverture des intérêts et des capitaux propres n'ont pas été respectées au cours de 2009, et une renonciation de la part du prêteur a été obtenue jusqu'au 30 avril 2011.

Homburg Invest Inc.**Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada**

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)

7. Impôts sur les bénéfices

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, en raison des éléments suivants :

	Trimestre terminé le 31 mars 2010	Trimestre terminé le 31 mars 2009
Bénéfice (perte) lié(e) aux activités poursuivies avant impôts sur les bénéfices	<u>9 055 \$</u>	<u>(11 599) \$</u>
Taux d'imposition combiné fédéral et provincial du Canada prévu par la loi	<u>32,25 %</u>	<u>31,50 %</u>
Charge (recouvrement) d'impôts au taux d'imposition susmentionné	<u>2 920 \$</u>	<u>(3 654) \$</u>
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	(549)	(1 246)
Impôts sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	215	243
Incidence de la variation du taux sur les écarts temporaires	(906)	833
Incidence des pertes non constatées	5	
Montants non déductibles	84	413
Incidence de l'écart entre les taux d'imposition en vigueur des filiales	441	138
Divers	(54)	536
Charge (recouvrement) d'impôts	<u><u>2 156 \$</u></u>	<u><u>(2 737) \$</u></u>
Comprend :		
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital exigibles	485 \$	2 721 \$
Impôts futurs	<u>1 671</u>	<u>(5 458)</u>
	<u><u>2 156 \$</u></u>	<u><u>(2 737) \$</u></u>

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 actifs et passifs d'impôts futurs ne sont présentés sur la base du montant net au bilan consolidé que s'ils se rapportent à la même entité ou au même groupe fiscal, ou territoire d'imposition. Les principales composantes sont les suivantes :

	Mars 2010	Décembre 2009
Actifs d'impôts futurs		
Reports prospectifs de pertes et crédits pour impôt étranger	42 814 \$	40 356 \$
Pertes latentes	<u>3 356</u>	<u>14 358</u>
	<u><u>46 170 \$</u></u>	<u><u>54 714 \$</u></u>
Passifs d'impôts futurs		
Coûts et produits constatés d'avance	(12 304) \$	(12 695) \$
Immeubles de placement	<u>(47 886)</u>	<u>(70 210)</u>
	<u><u>(60 190) \$</u></u>	<u><u>(82 905) \$</u></u>
Actif (passif) d'impôts futurs, montant net	<u><u>(14 020) \$</u></u>	<u><u>(28 191) \$</u></u>

La Société a constaté l'avantage lié à ses pertes autres qu'en capital reportées en avant de 119 271 \$. Ces pertes viennent à échéance comme suit : 499 \$ entre 2013 et 2027; 9 806 \$ en 2028; 107 943 \$ en 2029 et 1 023 \$ en 2030. La Société a aussi des crédits pour impôt étranger de 3 358 \$ qui viennent à échéance entre 2015 et 2018 et dont aucun montant n'a été constaté. L'avantage lié aux écarts temporaires déductibles relatif à des immeubles de placement d'un montant de 16 631 \$ n'a pas été constaté.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

8. Actifs et passifs détenus à des fins de revente et activités abandonnées

Au cours du premier trimestre de 2010, la Société a cédé six (cinq en 2009) immeubles de placement, et en a désigné deux autres comme actifs disponibles à la vente. Le tableau qui suit présente les montants liés à ces activités abandonnées.

	Trimestre terminé le 31 mars <u>2010</u>	Trimestre terminé le 31 mars <u>2009</u>
État des résultats		
Produits tirés des immeubles	935 \$	2 677 \$
Charges d'exploitation des immeubles	49	396
	<u>886</u>	<u>2 281</u>
Frais d'administration	70	184
Amortissement		396
Intérêts	49	971
Moins-value d'immeubles de placement		
Gain à la vente d'actifs	<u>(6 580)</u>	
Bénéfice net lié aux activités abandonnées avant impôts sur les bénéfices	7 347	730
Impôts sur les bénéfices	787	230
Bénéfice net lié aux activités abandonnées	<u>6 560 \$</u>	<u>500 \$</u>
	31 mars	31 décembre
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bilan		
Immeubles de placement	24 411 \$	52 516 \$
Actifs incorporels		266
Liquidités soumises à restrictions		5 324
Débiteurs et autres	394	1 268
	<u>24 805 \$</u>	<u>59 374 \$</u>
Dette à long terme	10 722 \$	21 030 \$
Passifs d'impôts futurs	5 473	4 288
Impôts sur les bénéfices à payer	14 552	14 552
Créditeurs	533	1 158
	<u>31 280 \$</u>	<u>41 028 \$</u>
État des flux de trésorerie		
Activités d'exploitation	1 148 \$	(1 582) \$
Activités d'investissement	22 781 \$	423 \$
Activités de financement	(10 308) \$	(6 895) \$

9. Capitaux propres

	31 mars <u>2010</u>	31 décembre <u>2009</u>
Déficit	(420 514) \$	(433 228) \$
Cumul des autres éléments du résultat étendu a)	4 852	(13 265)
	<u>(415 662)</u>	<u>(446 493)</u>
Capital social b)	703 274	691 785
Autre capital d'apport c)	36 917	43 538
Surplus d'apport	12 782	12 756
	<u>337 311 \$</u>	<u>301 586 \$</u>

a) Cumul des autres éléments du résultat étendu

	31 mars <u>2010</u>	31 décembre <u>2009</u>
Gain (perte) de change latent(e), montant net	(3 374) \$	23 410 \$
Passif (actif) d'impôts futurs latent, montant net	8 226	(34 898)
	<u>4 852 \$</u>	<u>(11 488) \$</u>

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

9. Capitaux propres (suite)

a) Cumul des autres éléments du résultat étendu (suite)

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 reflète l'incidence de la fluctuation des taux de change au cours de l'exercice sur cet actif net, contrebalancée par les couvertures efficaces en vigueur.

Le tableau suivant présente les taux de change qui étaient en vigueur :

	<u>1,00 \$ US</u>	<u>1,00 €</u>
31 mars 2010	1,01920 \$	1,37140 \$
31 décembre 2009	1,04940 \$	1,50410 \$
Taux moyen pour 3 mois (2010)	1,04145 \$	1,44309 \$
Taux moyen pour 3 mois (2009)	1,24298 \$	1,62509 \$

b) Capital social

Le tableau qui suit présente des renseignements sur les actions émises et en circulation de la Société :

	<u>Actions à droit de vote subalterne de catégorie A (en milliers)</u>	<u>Actions à droit de vote multiple de catégorie B (en milliers)</u>	<u>Capital social</u>
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	(171)	(2)	(6 750)
Émises et en circulation au 31 décembre 2009	16 619	3 149	691 785
Actions de Dim de 2010 émises	476		11 489
Émises et en circulation au 31 mars 2010	17 095	3 149	703 274 \$

c) Autre capital d'apport

	<u>31 mars 2010</u>	<u>31 décembre 2009</u>
Solde au début de la période	43 538 \$	11 489 \$
Émission d'actions de DIM de 2010	(11 489)	
Titres de créance A de Homburg : Composante capitaux propres, déduction faite des impôts et taxes	4 831	33 250
Coûts d'opération reportés	37	(1 201)
Solde à la fin de la période	36 917 \$	43 538 \$

Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2010, la Société a émis des titres de créance A de Homburg pour un montant de 2 994 € (4 105 \$). 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.

10. Résultat par action

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

	<u>Trimestre terminé le 31 mars 2010 (en milliers)</u>	<u>Trimestre terminé le 31 mars 2009 (en milliers)</u>
De base et dilué		
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	17 095	16 785
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	3 149	3 150
	20 244	19 935
Le bénéfice (la perte) disponible pour les porteurs d'actions de catégorie A et B est calculé comme suit :		
Bénéfice net (perte nette)	13 459 \$	(8 362) \$
Désactualisation des titres de créance de Homburg	(745)	
	12 714 \$	(8 362) \$

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

11. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre terminé le 31 mars 2010	Trimestre terminé le 31 mars 2009
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres		
Débiteurs et autres	(28 854) \$	(59 523) \$
Créditeurs et autres passifs	(32 205)	18 752
Coûts de location reportés, variation nette	(582)	(665)
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement		82 638
Immeubles en construction destinés à la revente	(2 251)	(35 569)
	<u>(63 892) \$</u>	<u>5 633 \$</u>
Intérêts payés	<u>41 645 \$</u>	<u>29 735 \$</u>
Intérêts capitalisés	<u>4 339 \$</u>	<u>4 519 \$</u>
Impôts sur les bénéfices et impôts et taxes sur le capital payés	<u>2 929 \$</u>	<u>764 \$</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. Le tableau suivant présente le classement, l'évaluation subséquente, la valeur comptable et la juste valeur (le cas échéant) des actifs et passifs financiers de la Société.

Classement	Évaluation subséquente	Valeur comptable 2010	Juste valeur 2010	Valeur comptable 2009	Juste valeur 2009
Disponibles à la vente					
Placements à long terme – DEGI L.P. a)	Coût	9 321 \$	Note a)	9 321 \$	Note a)
Détenus à des fins de transaction					
Placements à long terme : divers b)	Juste valeur (N1)	10 847 \$	10 847 \$	6 278 \$	6 278 \$
Placements à long terme – HEEF B.V. b)	Juste valeur (N3)	7 846	7 846	8 605	8 605
Trésorerie et équivalents de trésorerie c)	Juste valeur (N1)	25 681	25 681	32 569	32 569
Montant à recevoir (à payer) au titre d'une garantie de change c)	Juste valeur (N2)	(20 554)	(20 554)	(5 036)	(5 036)
Passif au titre d'instruments dérivés c)	Juste valeur (N2)	(26 634)	(26 634)	(24 045)	(24 045)
		<u>(2 814) \$</u>	<u>(2 814) \$</u>	<u>18 371 \$</u>	<u>18 371 \$</u>
Prêts et créances					
Liquidités soumises à restrictions d)	Coût après amortissement	17 783 \$	17 783 \$	23 159 \$	23 159 \$
Débiteurs et autres d)	Coût après amortissement	81 731	81 731	93 009	93 009
		<u>99 514 \$</u>	<u>99 514 \$</u>	<u>116 168 \$</u>	<u>116 168 \$</u>
Autres passifs financiers					
Créditeurs et autres passifs d)	Coût après amortissement	80 065 \$	80 065 \$	109 245 \$	109 245 \$
Emprunts hypothécaires e)	Coût après amortissement	1 877 649	2 109 356	1 944 686	2 003 657
Obligations hypothécaires e)	Coût après amortissement	165 225	169 126	190 238	207 943
Obligations de la Société non adossées à des actifs e)	Coût après amortissement	398 029	390 877	466 302	462 136
Billets subordonnés de second rang e)	Coût après amortissement	54 669	80 656	58 591	88 082
Frais de financement reportés e)	Coût après amortissement	(22 646)		(23 129)	
Crédits à la construction d)	Coût après amortissement	94 262	94 262	94 999	94 999
		<u>2 647 253 \$</u>	<u>2 924 342 \$</u>	<u>2 840 932 \$</u>	<u>2 966 062 \$</u>

La Société a recours à la hiérarchie qui suit pour établir la juste valeur des instruments financiers : Niveau 1 («N1») – prix (non rajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques; Niveau 2 («N2») – autres techniques pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement; Niveau 3 («N3») – techniques utilisant des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

a) Le placement dans DEGI L.P. représente 10 % des parts de société en commandite. Les parts de société en commandite ne sont pas cotées sur un marché actif. Par conséquent, le placement est classé comme disponible à la vente et comptabilisé au coût, et sa valeur comptable fait l'objet d'un test de dépréciation.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

- b) Les placements à long terme, à l'exception du placement dans DEGI L.P., sont comptabilisés à leur juste valeur. La juste valeur du placement de la Société dans Homburg Eastern European Fund B.V. («HEEF B.V.») est déterminée en fonction de la quote-part de la valeur liquidative de cette dernière. HEEF B.V. dresse ses états financiers selon les IFRS à l'aide du modèle de la juste valeur. Ainsi, la valeur liquidative présentée dans les états financiers de HEEF B.V. est représentative de la juste valeur de cette dernière. La juste valeur des autres placements à long terme est fonction des cours du marché. Au cours de la période, un gain de 355 \$ découlant de la variation de la juste valeur de placements a été imputé au résultat net (perte de 3 223 \$ en 2009).
- c) La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les montants à recevoir (à payer) au titre d'une garantie de change et les passifs au titre d'instruments dérivés sont classés comme détenus à des fins de transaction et évalués à leur juste valeur. Pour la période, la Société a imputé une perte de 4 956 \$ au résultat net (perte de 8 707 \$ en 2009).
- d) Les instruments financiers à court terme de la Société, comprenant les liquidités soumises à restrictions, les comptes clients, les montants à recevoir de parties liées, les billets à recevoir, les comptes fournisseurs, les billets à payer à des parties liées, les billets à payer, les dépôts de garantie, le passif lié aux titres de créance A de Homburg, le passif lié à DIM Vastgoed 2010 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.
- e) Les instruments financiers à long terme (autres que les placements à long terme) comprennent les emprunts hypothécaires, les obligations hypothécaires, les obligations de sociétés non adossées à des créances, les billets subordonnés de second rang et les créditeurs à long terme. La juste valeur de ces instruments financiers repose sur les flux de trésorerie futurs actualisés, calculés à l'aide de taux d'actualisation, ajustés en fonction du propre risque de crédit de la Société, qui rendent compte de la conjoncture courante du marché relativement à des instruments assortis de modalités et de risques semblables. Les estimations de la juste valeur ne sont pas nécessairement représentatives des montants que la Société peut payer ou recevoir dans le cadre d'opérations réelles sur le marché.

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 ou des modalités de financement semblables au moment 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 niveaux appropriés de financement. Le risque d'illiquidité porte également sur la possibilité que la Société effectue le remboursement anticipé d'emprunts. Certaines des conventions d'emprunt de la Société comportent des clauses restrictives qui prévoient le maintien d'un rapport prêt-valeur maximal et de ratios de couverture des intérêts ainsi que des exigences sur le solde du compte de réserve. 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. À l'heure actuelle, la plus grande partie des actifs immobiliers de la Société sont détenus par l'intermédiaire de sociétés en commandite. Ces structures font en sorte que les recours du prêteur se limitent généralement aux actifs spécifiques à la société en commandite ou détenus en vertu de celle-ci et, par conséquent, une situation de défaut n'a habituellement pas d'incidence sur la Société en dehors du cadre de la société en commandite qui est en situation de défaut. Le recours du prêteur à l'égard des obligations hypothécaires et de la dette non garantie de la Société est habituellement non restreint.

La Société a été touchée de manière défavorable par la conjoncture économique mondiale et les conditions des marchés financiers, ayant entraîné le resserrement des normes en matière de prêt, la réduction de la liquidité du marché, un recul des opérations immobilières et une baisse de la valeur des biens immobiliers. La Société a un endettement important, avec un ratio emprunt/capitaux propres de 7,93:1 au 31 mars 2010 (9,38:1 au 31 décembre 2009) (dette à long terme, crédits à la construction, comptes fournisseurs à long terme et emprunts à vue divisés par les capitaux propres). Pour la période terminée le 31 mars 2010, Homburg Invest avait une couverture du total des intérêts débiteurs liée aux activités poursuivies de 1,08:1 (1,24:1 au 31 décembre 2009) (correspondant au total des produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation des immeubles et les frais d'administration, divisé par les intérêts débiteurs (excluant les intérêts capitalisés)). En réaction aux changements survenus sur les marchés financiers mondiaux, le 16 décembre 2009, la Société a annoncé que le conseil d'administration avait autorisé une importante restructuration des actifs immobiliers de la Société. Dans le cadre de la première étape de la restructuration, la Société continue de progresser dans la création du Fonds de placement immobilier Homburg Canada («FPI Homburg Canada») visant à détenir les biens immobiliers productifs canadiens admissibles de la Société et les emprunts hypothécaires connexes. Un prospectus final en vue du premier appel public à l'épargne («PAPE») a été déposé le 14 mai 2010, et il est prévu que le PAPE prendra fin vers le 25 mai 2010. Le produit au comptant du PAPE, soit environ 105 millions de dollars, sera affecté à la réduction de la dette et à l'acquittement d'autres obligations. Le tableau qui suit présente les obligations contractuelles de la Société au 31 mars 2010 :

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

a) Risque d'illiquidité (suite)

Obligations contractuelles	2010	2011	2012	2013	2014	Par la suite
Contrats de location-exploitation i)	5 151	14 428	14 448	14 679	14 679	194 594
Emprunts hypothécaires : Versements de capital prévus i)	27 616	29 614	32 308	26 237	25 711	
Intérêts i)	92 125	87 032	79 279	90 128	52 877	
Échéances du capital	42 682	178 757	28 081	197 913	89 999	810 681
Obligations et billets subordonnés de second rang :						
Intérêts i)	49 642	44 941	36 653	29 734	14 647	
Échéances du capital	24 685	109 552	85 658	288 015	110 014	
Emprunts à vue non destinés à la construction ii)	72 303					
Crédits à la construction iii)	94 262					
Obligations d'achat d'immeubles en construction iii)	1 290					
Autres montants à payer à court et à long terme	5 350		10 697			
Déficit du fonds de roulement iv)	48 478					
	463 584	464 324	287 124	646 706	307 927	1 005 275
Capital des emprunts hypothécaires : situation de défaut iv)	408 603					
	872 187 \$	464 324 \$	287 124 \$	646 706 \$	307 927 \$	1 005 275 \$

Le passif lié aux instruments financiers dérivés de 26 634 \$ a été exclu du tableau précédent, puisque ce passif a trait aux instruments financiers qui fixent effectivement le taux d'intérêt variable de certains emprunts hypothécaires, lesquels sont réglés au moyen de l'instrument dérivé sur une base 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.

- i) La Société a besoin de liquidités pour s'acquitter des obligations qui suivent, lesquelles arrivent normalement à échéance au cours des douze prochains mois : versements de capital sur emprunts hypothécaires de 27 616 \$; intérêts sur emprunts hypothécaires et obligations hypothécaires de 92 125 \$; intérêts sur obligations de la Société non adossées à des créances et billets subordonnés de second rang de 49 642 \$; dépenses en immobilisations relatives au portefeuille d'immeubles productifs, qui devraient être d'environ 8 millions de dollars; et engagements en vertu de contrats de location-exploitation de 5 151 \$. Les sources de financement à l'égard de ces obligations comprennent ce qui suit : encaisse de 25 681 \$; flux de trésorerie d'exploitation nets avant intérêts débiteurs non liés aux activités d'aménagement; emprunts à vue non destinés à la construction non utilisés de 15 000 \$ auprès d'une société contrôlée par le président et chef de la direction; trésorerie générée par la vente continue de projets d'aménagement d'immeubles d'habitation en copropriété achevés; vente possible de certains immeubles productifs, sous réserve de l'obtention de prix raisonnables; refinancement à la hausse possible de certains emprunts hypothécaires; et distributions reçues du FPI Homburg Canada, suivant la clôture.
- ii) Les emprunts à vue non destinés à la construction de 72 303 \$ 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. Les emprunts à vue comprennent une facilité de crédit de 45,0 millions de dollars qui devrait être remboursée à même le produit du PAPE du FPI Homburg Canada. Compte tenu du rapport prêt-valeur, la Société prévoit que les autres emprunts à vue seront maintenus.
- iii) La Société a un montant de 344 885 \$ investi 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 de premier rang de même que d'une dette non garantie totalisant 94 262 \$ au 31 mars 2010. 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. Les emprunts hypothécaires de premier rang garantis sur des projets de construction achevés seront remplacés par des emprunts hypothécaires de premier rang ordinaires, ou remboursés lorsque la dette est garantie par une charge sur les biens vendus, à l'achèvement des projets visés. Les obligations d'achat ont trait à des projets de construction en cours envers lesquels la Société a pris des engagements de 1 290 \$. Ces engagements seront financés à même les sources existantes de trésorerie et des crédits à la construction additionnels. Les liquidités à la baisse de la Société entraînent une incertitude à l'égard de l'aménagement futur de certains terrains et projets d'aménagement. Il existe un risque que des délais dans les projets d'aménagement se traduisent par des coûts additionnels qui pourraient ultimement ne pas être recouvrables et des dépréciations additionnelles futures.
- iv) Le déficit du fonds de roulement de 48 478 \$ est composé de créances clients (33 226 \$), de montants à recevoir de parties liées (2 270 \$) et de billets à recevoir (1 599 \$), moins les comptes fournisseurs (71 015 \$), les impôts à payer (11 571 \$) et les billets à payer (2 987 \$), et se produit dans le cours normal des affaires puisque les montants à recevoir de locataires comportent généralement des modalités de paiement plus courtes que les comptes à payer à des fournisseurs.
- v) Au cours de la période terminée le 31 mars 2010, les billets subordonnés de second rang de la Société, dont le solde de capital est de 54 669 \$, étaient en situation de défaut quant au ratio de couverture des intérêts et à l'exigence en matière de capitaux propres. Toutefois, une renonciation du prêteur a été obtenue jusqu'au 30 avril 2011. En conséquence, ces billets ont été classés comme arrivant à échéance en 2011. En l'absence d'une situation de défaut, le capital arrive à échéance en 2036.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

a) Risque d'illiquidité (suite)

vi) Le capital des emprunts hypothécaires arrivant à échéance comprend des emprunts de 408 603 \$ dont les clauses restrictives n'avaient pas été respectées au 31 mars 2010. En conséquence, ces emprunts sont classés comme arrivant à échéance en 2010. Ces emprunts comprennent un emprunt de 140 734 \$ ayant trait à un immeuble spécifique en Allemagne que le locataire, Quelle GmbH, a quitté le 31 décembre 2009. Aux termes de la convention de prêt, le prêteur n'a de recours qu'à l'égard des actifs de la société en commandite et des entités sous-jacentes et qui ont contracté l'emprunt, et non de ceux de l'ensemble de la Société. Au 31 mars 2010, le prêteur n'avait pas cherché à réaliser la garantie donnée; par conséquent, les entités emprunteuses continuent d'être consolidées par la Société, et l'emprunt hypothécaire continue d'être comptabilisé au coût après amortissement. Au 31 mars 2010, cet immeuble a été comptabilisé à sa juste valeur de 17 100 \$, déduction faite d'une dépréciation de 157 361 \$ constatée en décembre 2009. En raison de la situation de défaut, le prêteur pourrait réaliser la garantie, et la Société pourrait perdre le contrôle des actifs en faveur du prêteur. Dans un tel cas, un gain serait réalisé, correspondant à l'écart entre le montant maximal de l'emprunt de 140 734 \$ et le recours limité que le prêteur est en mesure de recouvrer.

Ces emprunts comprennent aussi un emprunt de 180 545 \$ arrivant normalement à échéance en 2017 ayant trait au portefeuille d'immeubles de la Société dans les pays baltes, lequel était en situation de défaut relativement à un ratio de couverture des intérêts au 31 mars 2010. La Société a obtenu une renonciation jusqu'au 31 mai 2010 et est parvenue à une entente avec le prêteur afin qu'il remédie à la situation.

En outre, il existe deux emprunts distincts contractés auprès d'un prêteur, dont le premier de 49 677 \$ devant normalement arriver à échéance en 2014, et le second de 37 647 \$ devant normalement arriver à échéance en 2016, et qui étaient en situation de défaut par rapport aux clauses restrictives relatives au rapport prêt-valeur maximal. Les emprunts sont liés à deux immeubles distincts aux Pays-Bas. Aux termes de ces conventions de prêt, le prêteur n'a de recours que contre certains actifs des entités particulières garantissant les emprunts, et non contre ceux de l'ensemble de la Société. Après la fin de la période, la Société est parvenue à une entente avec le prêteur afin qu'il remédie à la situation de défaut.

Si les mesures ci-dessus 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, et, par conséquent, sa situation financière et ses résultats d'exploitation pourraient subir une incidence défavorable.

b) Risque de taux d'intérêt

En réponse à la situation actuelle sur les 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. Sa situation financière et ses résultats d'exploitation pourraient être durement touchés si la Société n'était pas en mesure d'obtenir des modalités de financement appropriées.

Comme ses emprunts sont assortis de taux d'intérêt fixes et variables, la Société s'expose à un risque de fluctuation des taux d'intérêt. La dette de la Société se compose d'une dette à taux fixe de 2 213 934 \$ et d'une dette à taux variable de 468 306 \$ (compte non tenu des frais de financement et des garanties sur devises à payer), y compris une tranche de 166 565 \$ remboursable à vue et des prêts à court terme échéant à moins d'un an. La Société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de gérer l'effet de la fluctuation des taux d'intérêt sur une tranche de 159 906 € (218 738 \$) (159 906 € (240 515 \$) au 31 décembre 2009) de sa dette à long terme. La baisse des taux d'intérêt aux Pays-Bas, en Allemagne et dans les pays baltes au cours de la période terminée le 31 mars 2010 a donné lieu à la constatation d'une perte de 4 956 \$ (perte de 8 707 \$ au 31 mars 2009) à l'état des résultats consolidé. La Société présente le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette à long terme arrivant à échéance à la note 6. Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a établi qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une variation après impôt annualisée de 3 348 \$ de ses 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. Il existe un risque de crédit sur des débiteurs liés aux locataires de 17 909 \$ (20 064 \$ au 31 décembre 2009) du fait du possible manquement des locataires à remplir leurs obligations locatives. 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 échouent 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 18 % 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 € (102 855 \$) 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 créances de la Société sont principalement composées des soldes courants. La Société procède à l'examen mensuel de ses créances et constitue une provision pour créances douteuses appropriée. 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.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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 31 mars 2010, une tranche de 234 340 € (321 374 \$) (234 340 € (352 471 \$) au 31 décembre 2009) de l'investissement net de la Société était couverte par une dette correspondante libellée en euros. Au 31 mars 2010 et au 31 décembre 2009, la couverture était considérée comme efficace; elle sera régulièrement examinée pour évaluer si la relation de couverture demeure efficace. Pour ce qui est des autres montants libellés en dollars américains et en euros, le risque de change est atténué par les produits et les charges générés dans ces monnaies par les activités de location d'immeubles. Les résultats d'exploitation des activités de la Société à l'étranger sont convertis en dollars canadiens aux fins de la présentation des états financiers. Les variations du taux de change au cours de la période visée par les états financiers ont une incidence sur les résultats présentés. Une variation de 10 % des taux de change est jugée représenter une variation potentielle raisonnable des taux existants.

Toutes choses étant égales par ailleurs, la Société a établi qu'une variation de 10 % du taux de change :

- de l'euro par rapport au dollar canadien entraînerait une baisse (hausse) des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 337 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les obligations de la Société non adossées à des actifs libellés en euros non couverts de 9 806 \$ après impôts sur les bénéfices; et
- du dollar américain par rapport au dollar canadien entraînerait une baisse (hausse) des bénéfices annualisés après impôts sur les bénéfices, compte non tenu de la dette non couverte, de 54 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les billets subordonnés de second rang non couverts libellés en dollars américains de 1 458 \$ 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.

e) Risque de concentration

Certains des plus importants immeubles de placement de la Société sont loués à des locataires uniques, et le recouvrement de la valeur comptable de ces placements est tributaire du maintien des revenus de location tirés de locataires existants ou futurs de ces immeubles. Le locataire le plus important de la Société a représenté environ 18 % (19 % au 31 décembre 2009) 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. L'immeuble loué à ce locataire avait une valeur comptable de 531 101 \$ au 31 mars 2010 (584 006 \$ au 31 décembre 2009). De plus, la Société suit une politique d'entretien de ses immeubles visant à préserver leur qualité de manière à réduire le délai entre la fin d'un bail et la signature d'un nouveau bail.

f) Risque en matière d'environnement

En sa qualité de propriétaire et de gestionnaire d'immeubles, la Société 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. Si la Société n'enlève pas ces substances ou ne prend pas de mesures correctives à leur égard, elle pourrait avoir de la difficulté à vendre ses immeubles ou à contracter des emprunts en se servant de ses immeubles comme biens affectés en garantie. Cette situation pourrait aussi donner lieu à des actions en justice contre la Société. À l'heure actuelle, la Société 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 ces propriétés. La Société a mis en œuvre des politiques et des procédures pour revoir et surveiller son exposition au risque en matière d'environnement, et elle a engagé, et continuera de le faire, les dépenses en immobilisations nécessaires pour observer les lois et règlements en matière d'environnement. Les lois et les règlements pour la protection de l'environnement peuvent évoluer rapidement, et la Société pourrait être assujettie dans l'avenir à une législation et à une réglementation plus rigoureuses en matière d'environnement. L'observation de lois et de règlements plus stricts sur le plan de l'environnement pourrait nuire aux activités de la Société, à sa situation financière ou à ses résultats d'exploitation.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

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 diverses ententes avec des sociétés sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction. Le tableau suivant résume les diverses opérations :

	Trimestre terminé le 31 mars 2010	Trimestre terminé le 31 mars 2009
Revenu de location réalisé	(220) \$	(150) \$
Frais d'annulation de la convention de gestion l)	21 600 \$	\$
Frais de gestion d'actifs et de construction m)	3 717 \$	5 516 \$
Frais de gestion d'immeubles engagés m)	1 511 \$	1 116 \$
Frais d'assurance engagés	332 \$	359 \$
Frais de service engagés	1 841 \$	1 354 \$
Frais d'acquisition et de cession d'immeubles engagés m)	929 \$	1 305 \$
Frais de garantie d'obligations hypothécaires engagés i)	938 \$	672 \$
Améliorations locatives	\$	125 \$
Frais d'émission d'obligations et d'autres titres de créance engagés	177 \$	458 \$
Intérêts débiteurs engagés f), g), j)	103 \$	74 \$

- b) Les débiteurs comprennent 5 960 \$ (crédeurs de 198 \$ à payer au 31 décembre 2009) à recevoir 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.
- c) Les liquidités soumises à restrictions et les crédeurs comprennent un dépôt sur un logement d'un immeuble d'habitations en copropriété de 355 \$ du président du conseil et chef de la direction. Le logement sera acquis au prix du marché.
- d) 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.
- e) Des honoraires d'environ 53 \$ (53 \$ au 31 mars 2009) ont été versés à une société qui est liée à l'un des administrateurs de la Société.
- f) Les débiteurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus à payer, totalisant 2 440 € (3 347 \$) (crédeurs de 2 376 € (3 573 \$) au 31 décembre 2009) 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 débiteurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus à payer, totalisant 336 \$ US (343 \$) (crédeurs de 1 291 \$ US (1 355 \$) au 31 décembre 2009) 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 totalisant néant (6 795 € (10 220 \$) au 31 décembre 2009) 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 des séries 4, 5, 6 et 7.
- j) Les emprunts à vue non destinés à la construction comprennent un billet à payer majoré des intérêts totalisant 7 375 € (10 114 \$) (7 519 € (11 310 \$) au 31 décembre 2009) et portant intérêt à un taux de 6,0 % par année. Ce montant se rapporte au placement de la Société dans Homburg Eastern European Fund B.V., est payable à cette entité et ne comporte pas de modalités de remboursement précises.
- k) Au cours du trimestre, la Société a fait l'acquisition d'une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction, qui détient des obligations de série HB11 pour un montant de 19 785 € (27 133 \$).
- l) Dans le cadre du PAPE proposé du FPI Homburg annoncé par la Société le 16 décembre 2009, la Société a conclu que les fonctions de gestion liées à ses activités canadiennes exécutées en vertu des conventions existantes devaient être transférées à l'interne. La Société a envisagé différentes options de restructuration pour modifier les conventions en conséquence, et a conclu que la meilleure était de résilier immédiatement les conventions. Par conséquent, la Société, de concert avec ses diverses sociétés en commandite qui détiennent des immeubles, a payé le montant de résiliation de 21,6 millions de dollars prévu en vertu de la convention, avec prise d'effet le 25 février 2010. Le paiement a été versé à la condition que les fonctions de gestion soient exercées en vertu des conventions jusqu'à la finalisation du PAPE du FPI. À la fin de la période, le montant est constaté comme payé d'avance jusqu'à la finalisation du PAPE du FPI. Si le PAPE n'était pas finalisé, le montant versé serait plutôt porté au crédit des services de gestion selon les conventions initiales.

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

13. Opérations entre parties liées (suite)

m) Honoraires liés aux services de gestion d'immeubles et d'actifs

La Société a conclu une convention de gestion d'immeubles et d'actifs, qui vient à échéance le 30 juin 2016, avec une société sous le contrôle commun du président du conseil et chef de la direction visant la prestation des services qui suivent payables mensuellement :

Honoraires liés aux services de gestion d'immeubles

- i) Pour les immeubles de placement assujettis à des baux nets nets 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 pas d'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 nets avec locataire unique, les honoraires correspondront à un pourcentage 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) En ce qui a trait aux immeubles de placement situés en Europe non assujettis à des baux nets nets nets avec locataire unique, les honoraires correspondront à un pourcentage 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, y compris mais sans s'y limiter, de la gestion de projet et de la totalité des coûts de tiers relatifs à la gestion de la construction et autres coûts connexes;
- v) Des honoraires de location correspondant à 10 % des revenus nets de la première année pour les baux d'une durée de moins de deux ans, à 15 % des revenus nets de la première année pour les baux de trois à quatre ans et à 20 % des revenus nets de la première année pour les baux d'une durée de cinq ans ou plus. Le gestionnaire devra verser 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.

Honoraires liés aux services de gestion d'actifs

- vi) 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);
- vii) Pour les immeubles de placement situés en Europe, des honoraires annuels de 0,20 % de l'actif total, calculés trimestriellement;
- viii) Des honoraires liés à l'émission d'actions de 5 % du produit brut total recueilli dans le cadre d'émissions d'actions de Homburg Invest, 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). Homburg Invest ne paie aucun honoraire au gestionnaire relativement aux actions émises en faveur du vendeur d'un immeuble acquis par Homburg Invest ou aux placements privés en faveur de parties liées; et
- ix) 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.

14. Engagements

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Par la suite</u>
Loyers minimaux futurs :						
Contrats de location-exploitation de filiales	2 458 \$	402 \$	422 \$	\$	\$	\$
Contrats de location-exploitation de la Société	2 609	13 914	13 914	14 567	14 567	188 931
Bail emphytéotique a)	84	112	112	112	112	5 663
	<u>5 151 \$</u>	<u>14 428 \$</u>	<u>14 448 \$</u>	<u>14 679 \$</u>	<u>14 679 \$</u>	<u>194 594 \$</u>

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

14. Engagements (suite)

Les contrats de location-exploitation passés en charges à l'état des résultats relativement aux loyers minimaux de la période terminée le 31 mars 2010 se sont établis à 724 \$ (181 \$ au 31 mars 2009).

- L'engagement à l'égard du bail emphytéotique est lié à un terrain d'un bien productif d'une filiale qui expire en 2065.
- La Société compte une obligation découlant du bail principal à l'égard d'un immeuble de placement détenu par DEGI L.P., dans lequel la Société détient une participation de 10 % (voir la note 4), visant tout local vacant à la date d'achèvement de la construction, qui était presque achevée le 31 décembre 2009. 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.
- La Société et ses filiales ont conclu divers contrats de gestion d'immeubles, qui arriveront à échéance entre 2010 et 2016 (note 13 a)).
- La Société compte des projets de construction en cours pour lesquels elle a signé des engagements totalisant 1 290 \$.

15. Passifs éventuels

- La Société est partie à des litiges qui surviennent dans le cours normal des affaires. Elle ne considère pas que ces litiges puissent avoir des incidences importantes. Toutefois, cette prédiction ne peut être affirmée en toute certitude.
- 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 € (14 853 \$) (10 831 € (16 291 \$) au 31 décembre 2009) et augmenterait le coût des immeubles visés si la Société ne réussissait pas à 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 € (2 468 \$) (1 800 € (2 707 \$) au 31 décembre 2009); un montant additionnel de 7 831 € (10 739 \$) (7 831 € (11 779 \$) au 31 décembre 2009) 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 € (1 646 \$) (1 200 € (1 805 \$) au 31 décembre 2009) 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

La Société est principalement organisée et gérée sur une base géographique. Le rendement d'exploitation est évalué par le chef de l'exploitation et principal décideur de la Société surtout en fonction du produit net d'exploitation des immeubles de placement achevés, soit les produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation des immeubles, jumelés par secteurs d'exploitation comportant des caractéristiques économiques semblables, représentés par les zones géographiques qui suivent : Canada, États-Unis, Allemagne, Pays-Bas et pays baltes. Les charges administrées centralement, comme les frais d'intérêts, l'amortissement et les frais d'administration, ne sont pas incluses dans les secteurs d'exploitation ni réparties entre eux.

Le chef de l'exploitation et principal décideur passe aussi régulièrement en revue la valeur comptable des immeubles de placement, par immeuble et par secteur d'exploitation géographique. Les passifs des secteurs d'exploitation régulièrement examinés par le chef de l'exploitation et principal décideur par secteur d'exploitation géographique comprennent les emprunts hypothécaires et les obligations hypothécaires à payer dans la mesure où ces derniers peuvent être attribués à des secteurs d'exploitation géographiques spécifiques.

	<u>Allemagne</u>	<u>Pays-Bas</u>	<u>Pays baltes</u>	<u>Canada</u>	<u>États-Unis</u>	<u>Total</u>
Trimestre terminé le 31 mars 2010						
Produits tirés des immeubles	16 358 \$	8 863 \$	5 177 \$	35 342 \$	4 636 \$	70 376 \$
Charges d'exploitation	733	1 066	1 738	18 695	1 405	23 637
	<u>15 625 \$</u>	<u>7 797 \$</u>	<u>3 439 \$</u>	<u>16 647 \$</u>	<u>3 231 \$</u>	<u>46 739 \$</u>
Trimestre terminé le 31 mars 2009						
Produits tirés des immeubles	22 358 \$	9 213 \$	5 773 \$	34 912 \$	5 099 \$	77 355 \$
Charges d'exploitation	340	942	1 686	17 823	1 650	22 441
	<u>22 018 \$</u>	<u>8 271 \$</u>	<u>4 087 \$</u>	<u>17 089 \$</u>	<u>3 449 \$</u>	<u>54 914 \$</u>
31 mars 2010						
Immeubles de placement	689 709 \$	494 938 \$	221 796 \$	1 013 296 \$	148 516 \$	2 568 255 \$
Emprunts hypothécaires	664 735 \$	362 195 \$	180 547 \$	577 968 \$	92 204 \$	1 877 649 \$
Obligations hypothécaires à payer	31 895 \$	38 376 \$	\$	94 954 \$	\$	165 225 \$
31 décembre 2009						
Immeubles de placement	758 747 \$	544 356 \$	241 297 \$	1 016 876 \$	153 318 \$	2 714 594 \$
Emprunts hypothécaires	659 610 \$	400 198 \$	198 516 \$	591 013 \$	95 349 \$	1 944 686 \$
Obligations hypothécaires à payer	34 981 \$	42 089 \$	\$	113 168 \$	\$	190 238 \$

Homburg Invest Inc.

Notes afférentes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada

31 mars 2010 et 2009

(Non vérifié – dressé par la direction)

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

16. Informations sectorielles (suite)

Outre ce qui précède, le secteur Canada a tiré des produits de la vente d'immeubles aménagés pour la revente totalisant 5 458 \$ (23 511 \$ au 31 décembre 2009), moins les coûts d'aménagement de 5 239 \$ (22 445 \$ au 31 décembre 2009), qui se sont traduits par un bénéfice d'exploitation brut de 219 \$ (bénéfice de 1 066 \$ au 31 décembre 2009). Au 31 mars 2010, le secteur Allemagne comprenait un locataire (un locataire au 31 décembre 2009) qui représentait à lui seul 18 % (19 % au 31 décembre 2009) des produits consolidés tirés des immeubles de la Société au cours de la période. Les charges d'exploitation des immeubles comprennent un montant de 212 \$ lié à des immeubles vacants (252 \$ au 31 décembre 2009).

En plus des secteurs d'exploitation géographiques de la Société, l'information qui suit est présentée au conseil d'administration selon le classement des immeubles (immeubles de commerce de détail, immeubles industriels, immeubles de bureaux et immeubles résidentiels à logements multiples).

	<u>Immeubles de commerce de détail</u>	<u>Immeubles industriels</u>	<u>Immeubles de bureaux</u>	<u>Immeubles résidentiels</u>	<u>Total</u>
Trimestre terminé le 31 mars 2010					
Produits tirés des immeubles	21 222 \$	5 488 \$	41 426 \$	2 240 \$	70 376 \$
Charges d'exploitation	9 747	1 197	11 195	1 498	23 637
	<u>11 475 \$</u>	<u>4 291 \$</u>	<u>30 231 \$</u>	<u>742 \$</u>	<u>46 739 \$</u>
Trimestre terminé le 31 mars 2009					
Produits tirés des immeubles	22 701 \$	8 391 \$	44 118 \$	2 145 \$	77 355 \$
Charges d'exploitation	10 535	803	9 629	1 474	22 441
	<u>12 166 \$</u>	<u>7 588 \$</u>	<u>34 489 \$</u>	<u>671 \$</u>	<u>54 914 \$</u>
31 mars 2010					
Immeubles de placement	<u>670 858 \$</u>	<u>265 872 \$</u>	<u>1 579 284 \$</u>	<u>52 241 \$</u>	<u>2 568 255 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>374 844 \$</u>	<u>322 523 \$</u>	<u>1 132 026 \$</u>	<u>48 256 \$</u>	<u>1 877 649 \$</u>
Obligations hypothécaires à payer	<u>29 138 \$</u>	<u>31 124 \$</u>	<u>34 694 \$</u>	<u>\$</u>	<u>94 956 \$</u>
31 décembre 2009					
Immeubles de placement	<u>683 908 \$</u>	<u>289 832 \$</u>	<u>1 688 576 \$</u>	<u>52 278 \$</u>	<u>2 714 594 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>389 371 \$</u>	<u>354 332 \$</u>	<u>1 147 073 \$</u>	<u>53 910 \$</u>	<u>1 944 686 \$</u>
Obligations hypothécaires à payer	<u>40 982 \$</u>	<u>34 136 \$</u>	<u>38 051 \$</u>	<u>\$</u>	<u>113 169 \$</u>

Au 31 mars 2010, les obligations hypothécaires totalisaient 165 225 \$, compte non tenu d'un montant à payer de 20 554 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 70 269 \$ liée à des immeubles en voie d'aménagement et à des fonds destinés à des projets d'acquisition et d'aménagement au Canada. Le reste, soit 94 956 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés. Au 31 décembre 2009, les obligations hypothécaires totalisaient 190 238 \$, compte non tenu d'un montant à payer de 5 036 \$ au titre d'une garantie de change. Ce total inclut une somme de 77 069 \$ 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 113 169 \$, est attribué aux secteurs susmentionnés.

17. Événements postérieurs à la date du bilan

a) La direction continue de travailler à la restructuration de la Société antérieurement annoncée le 16 décembre 2009. Comme première étape de la restructuration, le prospectus définitif en vue du premier appel public à l'épargne («PAPE») du Fonds de placement immobilier («FPI») Homburg Canada a été déposé le 14 mai 2010, et il est prévu que le PAPE prendra fin vers le 25 mai 2010. À la clôture du placement, la Société conservera une participation importante ne donnant pas le contrôle dans le FPI d'environ 45 % et comptabilisera son placement restant à la valeur de consolidation. Les états financiers pour le trimestre terminé le 31 mars 2010 n'illustrent pas l'incidence des opérations qui découleront de la clôture du placement.

b) Après la fin du trimestre, la Société a cédé deux immeubles pour un produit brut d'environ 19,1 millions de dollars (voir la note 8). Une tranche d'environ 18,2 millions de dollars du produit net a été affectée au remboursement partiel de l'obligation hypothécaire 2 de Homburg.

c) Après la fin du trimestre, la Société a cédé son placement dans 536 601 actions d'Equity One (note 4) pour un produit d'environ 10,3 millions de dollars américains.

d) Après la fin de la période, la Société a reçu l'approbation de la Nova Scotia Securities Commission d'adopter par anticipation les IFRS. La Société prévoit que les états financiers préparés pour le trimestre terminé le 31 mars 2010 seront les derniers dressés selon les PCGR du Canada.