

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

31 mars 2010

Les états financiers consolidés intermédiaires des trimestres clos 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	3
Comptes de résultat consolidés intermédiaires	4
États du résultat global consolidés intermédiaires	5
États des variations des capitaux propres consolidés intermédiaires	6
Tableaux des flux de trésorerie consolidés intermédiaires	7
Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS	8-22

Homburg Invest Inc.
Bilans consolidés intermédiaires
(non audité – dressé par la direction)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Note	31 mars 2010	31 décembre 2009
Actifs			
Actifs non courants			
Immeubles de placement		2 594 195 \$	2 739 415 \$
Immeubles de placement en voie d'aménagement		254 310	245 896
Placements	4	31 752	27 942
Liquidités soumises à restrictions		17 783	23 159
Actifs d'impôts différés	7	5 956	
		<u>2 903 996</u>	<u>3 036 412</u>
Actifs courants			
Trésorerie		25 681	32 569
Immeubles en voie d'aménagement pour la revente		69 572	73 957
Débiteurs et autres	3	70 544	49 639
Actifs détenus pour la revente	8	27 142	72 957
		<u>192 939</u>	<u>229 122</u>
Total actifs		<u>3 096 935 \$</u>	<u>3 265 534 \$</u>
Capitaux propres et passifs			
Total capitaux propres	9	<u>237 661 \$</u>	<u>200 071 \$</u>
Passifs non courants			
Dette à long terme	6	1 989 894	2 017 440
Instruments financiers dérivés	12	26 634	24 045
Passifs d'impôts différés	7		4 759
Autres passifs	5	10 697	12 838
Provisions		17 124	17 124
		<u>2 044 349</u>	<u>2 076 206</u>
Passifs courants			
Créditeurs et autres passifs	5	161 563	195 891
Impôts exigibles	7	11 571	13 760
Passifs liés aux activités abandonnées	8	14 552	14 552
Crédits à la construction		94 262	94 999
Tranche courante de la dette à long terme	6	503 586	624 284
Provisions		16 965	16 965
Passifs détenus pour la revente	8	12 426	28 806
		<u>814 925</u>	<u>989 257</u>
Total passifs		<u>2 859 274</u>	<u>3 065 463</u>
Total capitaux propres et passifs		<u>3 096 935 \$</u>	<u>3 265 534 \$</u>
Engagements	14		
Passifs éventuels	15		
Événements postérieurs à la date de clôture	17		

Approuvé par le conseil d'administration le 14 mai 2010

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

«signé»
 Edward P. Ovsenny
 Administrateur

Homburg Invest Inc.
Comptes de résultat consolidés intermédiaires

Trimestres clos les 31 mars

(non audité – dressé par la direction)

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action)	Note	2010	2009
Produits tirés des immeubles	16	71 285 \$	80 640 \$
Vente d'immeubles aménagés pour la revente		5 458	24 211
Total des produits des activités ordinaires		76 743	104 851
Charges d'exploitation des immeubles	16	23 686	23 372
Coût des ventes d'immeubles aménagés pour la revente		5 239	22 565
		28 925	45 937
Produits bruts tirés des activités opérationnelles		47 818	58 914
Frais d'administration		(6 006)	(5 859)
Paiement fondé sur des actions		(25)	(48)
Autres produits, montant net		4 544	349
Revenu de dividendes		435	7
Gain à la vente de placements		4 503	1 602
Ajustement net à la juste valeur des :			
Immeubles de placement		(1 019)	(1 849)
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	4, 12	355	(3 223)
Instruments financiers dérivés	12	(4 956)	(8 707)
Charge d'intérêt	5, 6	(37 720)	(40 772)
Gain de change		13 188	7 191
Bénéfice avant impôts sur le résultat		21 117	7 605
Charge d'impôts sur le résultat	7	3 332	2 061
Résultat net		17 785 \$	5 544 \$
Résultat par action	10		
Par action à droit de vote subalterne de catégorie A et par action à droit de vote multiple de catégorie B			
De base			
Résultat net par action		0,84 \$	0,28 \$
Dilué			
Résultat net par action		0,84 \$	0,27 \$

Les notes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS.
Des états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.
États du résultat global consolidés intermédiaires
Trimestres clos les 31 mars

(non audité – dressé par la direction)

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

	2010	2009
Résultat net	<u>17 785 \$</u>	<u>5 544 \$</u>
Autres éléments du résultat global		
Gain de change latent	(29 180)	(34 281)
Recouvrement d'impôts différés (notes 7, 9)	<u>14 452</u>	<u>21 374</u>
	<u>(14 728)</u>	<u>(12 907)</u>
Gain de change sur instruments financiers désignés comme couvertures d'établissements étrangers autonomes	<u>31 098</u>	<u>17 250</u>
Autres éléments du résultat global (note 9)	<u>16 370</u>	<u>4 343</u>
Résultat global	<u>34 155 \$</u>	<u>9 887 \$</u>

Les notes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS.
Des états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.
États des variations des capitaux propres consolidés intermédiaires
Trimestres clos les 31 mars

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

	<u>Autre capital d'apport</u>	<u>Écart de réévaluation</u>	<u>Capital social</u>	<u>Surplus d'apport</u>	<u>Cumul des autres éléments du résultat global</u>	<u>Résultats non distribués</u>	<u>Total</u>
31 décembre 2008	11 489	33 547	698 535	7 206	649	(140 527)	610 899
Changement de méthodes comptables (note 3)		(33 547)				33 547	
Résultat global					18 575	(449 262)	(430 687)
Dividendes liés à la garantie de dividende de DIM Vastgoed N.V.						(260)	(260)
Acquisition et annulation d'actions de la Société							
Titres de créance A de Homburg (note 9 d))	22 946					(1 627)	21 319
Actions émises pour dividende en actions							
Acquisition et annulation d'actions de la Société			(6 750)	5 404			(1 346)
Paiement fondé sur des actions				146			146
31 décembre 2009	34 435		691 785	12 756	19 224	(558 129)	200 071
Résultat global					16 370	17 785	34 155
Émission d'actions de DIM de 2010	(11 489)		11 489				
Acquisition et annulation d'actions de la Société							
Titres de créance A de Homburg	4 155					(745)	3 410
Paiement fondé sur des actions				25			25
31 mars 2010	27 101 \$	\$	703 274 \$	12 781 \$	35 594 \$	(541 089)\$	237 661 \$

Les notes font partie intégrante des présents états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS.
Des états financiers consolidés intermédiaires selon les PCGR du Canada sont aussi disponibles.

Homburg Invest Inc.
Tableaux des flux de trésorerie consolidés intermédiaires
Trimestres clos les 31 mars

(non audité – dressé par la direction)

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

	Note	2010	2009
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités opérationnelles			
Perte nette		17 785 \$	5 544 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :			
Variations de valeur réalisées		(4 503)	(1 602)
Variations de la juste valeur du marché sur les immeubles de placement		1 019	1 849
Perte de valeur d'immeubles			
Perte sur instruments dérivés		4 956	8 707
Amortissement des coûts de financement		1 417	985
Revenu de location différé		(2 040)	(1 033)
Impôts différés		2 847	(890)
Paieement fondé sur des actions		25	48
Variation de la juste valeur des actifs financiers		(355)	3 223
Désactualisation des passifs à la valeur actualisée			81
Gain de change		(13 188)	(7 191)
		<u>7 963</u>	<u>9 721</u>
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres	11	<u>(63 491)</u>	<u>7 283</u>
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles		<u>(55 528)</u>	<u>17 004</u>
Activités d'investissement			
Investissement dans des immeubles de placement		25 999	(6 920)
Diminution des liquidités soumises à restrictions		52	3 770
Produit de la vente de placements			8 358
Acquisition de placements à long terme			(2 760)
Investissement dans des immeubles en voie d'aménagement		(6 660)	(11 658)
Flux de trésorerie nets consommés par les activités d'investissement		<u>19 391</u>	<u>(9 210)</u>
Activités de financement			
Diminution des emprunts à vue		(2 007)	(9 309)
Augmentation (diminution) des emprunts hypothécaires		35 323	(9 275)
Produit tiré (remboursement) d'obligations		(8 842)	11 043
Diminution (augmentation) de montants à recevoir de parties liées		2 824	(11 249)
Augmentation des coûts de financement différés		(1 417)	(268)
Rachat d'actions ordinaires et frais d'émission			(127)
Diminution des montants à payer à des parties liées			(95)
Augmentation (diminution) des crédits à la construction		(737)	7 207
Produit des titres de créance A de Homburg	9 d)	4 105	6 877
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement		<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

11

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – 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 audités ont été dressés par la direction conformément aux Normes internationales d'information financière (les «IFRS») selon les conventions comptables présentées dans les états financiers consolidés audités les plus récents. Ces états financiers comprennent les comptes de Homburg Invest Inc. et de ses filiales, des sociétés en commandite en propriété exclusive et des sociétés en commandite détenues en partie (collectivement, la «Société»). Ces états financiers ne présentent pas toutes les informations à fournir conformément aux IFRS pour les états financiers annuels et, par conséquent, les états financiers doivent être lus avec les plus récents états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

2. Changements de méthodes comptables et normes comptables futures

Les méthodes comptables adoptées sont conformes à celles de l'exercice précédent, à l'exception de ce qui suit :

IFRS 3, Regroupements d'entreprises (révisée), et IAS 27, États financiers consolidés et individuels (modifiée)

Ces révisions/modifications prennent effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009 et doivent être adoptées simultanément. La révision de l'IFRS 3 précise la distinction entre un regroupement d'entreprises et une acquisition d'actifs, et exige que les coûts d'opération engagés pour des regroupements d'entreprises soient passés en charges au fur et à mesure qu'ils sont engagés, ce qui aura une incidence sur le montant du goodwill comptabilisé et sur les résultats présentés dans la période pendant laquelle survient une acquisition et de manière prospective. L'IAS 27 modifiée clarifie les circonstances selon lesquelles une entité doit en consolider une autre; la comptabilisation des changements des participations détenues dans une filiale, y compris la perte de contrôle; et l'information à fournir qui est exigée en ce qui a trait à la nature de la relation entre les parties.

3. Débiteurs et autres

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Comptes clients	33 226 \$	35 341 \$
Montant à recevoir de parties liées (note 13 h))		10 220
Effets à recevoir	1 599	1 601
Charges payées d'avance	33 449	2 477
Montant à recevoir de parties liées (note 13 b))	2 270	
	<u>70 544 \$</u>	<u>49 639 \$</u>

4. Placements

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Cedar Shopping Centers, Inc.	653 \$	607 \$
HEEF B.V.	7 846	8 605
DEGI L.P.	13 059	13 059
Equity One, Inc.	10 194	
DIM Vastgoed N.V., à acquérir en octobre 2010		5 671
	<u>31 752 \$</u>	<u>27 942 \$</u>

5. Créiteurs et autres passifs

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Montants courants		
Comptes fournisseurs	71 010 \$	93 531 \$
Emprunts à vue non destinés à la construction (note 13 j))	72 303	74 310
Effets à payer	2 987	2 999
Loyers perçus d'avance et acomptes	9 200	13 446
Dépôts de garantie	713	732
Titres de créance A de Homburg (note 9)	3 298	2 760
Montants à payer aux actionnaires de DIM Vastgoed N.V. en octobre 2010	2 052	2 987
Montant à payer à des parties liées (note 13 b), f) et g))		5 126
	<u>161 563 \$</u>	<u>195 891 \$</u>
Montants non courants		
Créiteurs à long terme	10 697 \$	11 732 \$
Titres de créance A de Homburg (note 9)		1 106
	<u>10 697 \$</u>	<u>12 838 \$</u>

La Société dispose de facilités de crédit de 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.

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

6. Dette à long terme

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Dette garantie		
Emprunts hypothécaires a)	1 877 649 \$	1 944 686 \$
Obligations hypothécaires b)	<u>185 779</u>	<u>195 274</u>
	<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)	<u>54 669</u>	<u>58 591</u>
	<u>452 698</u>	<u>524 893</u>
	<u>2 516 126</u>	<u>2 664 853</u>
Moins : coûts de financement différés, déduction faite de l'amortissement cumulé de 15 162 \$ (14 457 \$ au 31 décembre 2009)	<u>(22 646)</u>	<u>(23 129)</u>
	<u>2 493 480</u>	<u>2 641 724</u>
Moins tranche courante	<u>503 586</u>	<u>624 284</u>
Dette à long terme	<u>1 989 894 \$</u>	<u>2 017 440 \$</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 échéances du 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 \$	
		<u>408 603</u>		<u>408 603</u>	
	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>	

Les emprunts hypothécaires et les obligations hypothécaires ont été garantis par une charge sur certains immeubles de placement d'une valeur comptable de 2 618 497 \$ (2 768 285 \$ au 31 décembre 2009) et par une cession de certains baux. 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 2010. Par conséquent, ces emprunts ont été classés comme arrivant à échéance en 2010. Une analyse plus poussée de ces emprunts figure à la note 12. Les emprunts hypothécaires comprennent les montants 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	<u>90 474 \$</u>	<u>90 861 \$</u>
	\$ CA	<u>92 211 \$</u>	<u>95 349 \$</u>
Libellés en euros	EUR	<u>887 543 €</u>	<u>843 708 €</u>
	\$ CA	<u>1 217 177 \$</u>	<u>1 269 021 \$</u>

b) Obligations hypothécaires

Série d'obligations	Échéance	Taux d'intérêt	31 mars		31 décembre	
			2010	2009	2010	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
					<u>165 225</u>	<u>190 238</u>
Montant à payer au titre d'une garantie de change					<u>20 554</u>	<u>5 036</u>
					<u>185 779 \$</u>	<u>195 274 \$</u>

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

6. Dette à long terme (suite)

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

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

d) Billets subordonnés de second rang

Les billets subordonnés de second rang, dont seuls les intérêts doivent être réglés jusqu'à leur échéance en 2036, sont constitués 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 par la suite. La Société peut les racheter à compter de 2011 jusqu'à l'échéance. L'encours est converti au taux de change en vigueur à la fin de la période. Les billets comportent une restriction financière qui exige que la Société maintienne un certain ratio de couverture des intérêts minimal sur quatre trimestres consécutifs, et une exigence en matière de capitaux propres, calculés en utilisant les états financiers consolidés de la Société dressés selon les IFRS. Le ratio de couverture des intérêts et l'exigence en matière de capitaux propres étaient en situation de défaut en 2009 et une renonciation du prêteur a été obtenue jusqu'au 30 avril 2011.

7. Impôts sur le résultat

Le recouvrement d'impôts diffère du montant qui aurait été obtenu si l'on avait appliqué le taux d'imposition combiné fédéral et provincial du Canada et les taux d'imposition des divers territoires étrangers au bénéfice avant impôts sur le résultat, en raison des éléments suivants :

	<u>Trimestre clos</u> <u>le 31 mars 2010</u>	<u>Trimestre clos</u> <u>le 31 mars 2009</u>
Bénéfice avant impôts sur le résultat	21 117 \$	7 605 \$
Taux d'imposition combiné fédéral et provincial du Canada prévu par la loi	32,25 %	31,50 %
Charge (recouvrement) d'impôts au taux d'imposition susmentionné	6 810 \$	2 396 \$
Augmentation (diminution) des impôts sur le résultat découlant de ce qui suit :		
Tranche non imposable des gains en capital et variations de la valeur marchande	(2 629)	(1 317)
Impôts sur le capital provincial (déduction faite du recouvrement d'impôts)	215	243
Différences temporelles déductibles non comptabilisées	5	
Incidence de la variation du taux sur les différences temporelles	(2 624)	319
Tranche non déductible des variations de valeur non réalisées	62	(419)
Montants non déductibles (non imposables)	84	413
Incidence de l'écart entre les taux d'imposition en vigueur des filiales	1 647	(272)
Divers	(238)	698
Charge (recouvrement) d'impôts	<u>3 332 \$</u>	<u>2 061 \$</u>
Comprend les éléments suivants :		
Impôts sur le résultat et impôts et taxes sur le capital exigibles	485	2 951
Impôts différés	2 847	(890)
	<u>3 332 \$</u>	<u>2 061 \$</u>

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

7. Impôts sur le résultat (suite)

L'actif (le passif) d'impôts différés découle des différences temporelles entre la valeur fiscale et la valeur comptable des actifs et des passifs aux fins de l'information financière. Les actifs et passifs d'impôts différés 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 principaux éléments se présentent comme suit :

	31 mars 2010	31 décembre 2009	Compte de résultat 2010	Autres éléments du résultat global 2010	Divers 2010
Actifs d'impôts différés					
Reportis prospectifs de pertes et crédits pour impôt étranger	42 814 \$	40 356 \$	(6 297) \$	1 922 \$	1 917 \$
Coûts et produits différés	12 465	12 512	895	(848)	
Pertes latentes	3 356	14 358	4 633	6 368	
	<u>58 635</u>	<u>67 226</u>	<u>(769)</u>	<u>7 442</u>	<u>1 917</u>
Passifs d'impôts différés					
Titres de créance A de Homburg	(10 283)	(9 570)	3 616	(21 894)	713
Immeubles de placement	(42 396)	(62 415)	3 616	(21 894)	(1 739)
	<u>(52 679)</u>	<u>(71 985)</u>	<u>3 616</u>	<u>(21 894)</u>	<u>(1 026)</u>
Actif (passif) d'impôts différés, montant net	<u>5 956 \$</u>	<u>(4 759) \$</u>	<u>2 847 \$</u>	<u>(14 452) \$</u>	<u>891 \$</u>

La Société a comptabilisé 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 également des crédits pour impôt étranger de 3 358 \$ qui arrivent à échéance entre 2015 et 2018, dont une tranche de 124 \$ a été comptabilisée. Un avantage n'a pas été comptabilisé relativement aux différences temporelles déductibles liées aux immeubles de placement au montant de 16 631 \$.

8. Actifs et passifs disponibles à la vente et passifs liés aux activités abandonnées

Au 31 mars 2010, la Société a désigné deux (sept au 31 décembre 2009) immeubles de placement au Canada (commerce de détail – 1 et résidentiel – 1) à titre d'actifs disponibles à la vente, et tous ont été vendus après la fin du trimestre. Le tableau qui suit présente les montants associés aux actifs disponibles à la vente.

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Actifs et passifs disponibles à la vente		
Immeubles de placement	26 748 \$	66 365 \$
Liquidités soumises à restrictions		5 324
Débiteurs et autres	394	1 268
	<u>27 142 \$</u>	<u>72 957 \$</u>
Dette à long terme	10 722 \$	21 030 \$
Passifs d'impôts différés	1 171	6 618
Créditeurs	533	1 158
	<u>12 426 \$</u>	<u>28 806 \$</u>

Les passifs liés aux activités abandonnées de 14 552 \$ (14 552 \$ au 31 décembre 2009) sont liés aux impôts sur le résultat à payer relativement à des activités qui ont été abandonnées en 2007.

9. Capitaux propres

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Déficit	(541 089) \$	(558 129) \$
Cumul des autres éléments du résultat global a)	35 594	19 224
	<u>(505 495)</u>	<u>(538 905)</u>
Capital social b)	703 274	691 785
Autre capital d'apport c)	27 101	34 435
Surplus d'apport	12 781	12 756
	<u>237 661 \$</u>	<u>200 071 \$</u>

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – 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 global

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Gains de change latents, montant net	26 039 \$	24 121 \$
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		231
Passif (actif) d'impôts différés latent, montant net	9 555	(4 897)
	<u>35 594 \$</u>	<u>19 455 \$</u>

Le cumul des autres éléments du résultat global représente le rajustement de change non comptabilisé 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 ces actifs nets, contrebalancée par des couvertures efficaces en vigueur.

Le tableau suivant présente les taux de change 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 le premier trimestre de 2010	1,04145 \$	1,44309 \$
Taux moyen pour le premier trimestre de 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 :

	Actions à droit de vote subalterne de catégorie A (en milliers)	Actions à droit de vote multiple de catégorie B (en milliers)	Capital social
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
Émission d'actions de DIM de 2010	476		11 489
Émises et en circulation au 31 mars 2010	<u>17 095</u>	<u>3 149</u>	<u>703 274 \$</u>

c) Autre capital d'apport

	31 mars 2010	31 décembre 2009
Solde au début de la période	34 435 \$	11 489 \$
Émission d'actions de DIM de 2010	(11 489)	
Titres de créance A de Homburg :		
Composante capitaux propres, déduction faire des impôts et taxes	4 118	24 147
Coûts d'opération reportés	37	(1 201)
Solde à la fin de la période	<u>27 101 \$</u>	<u>34 435 \$</u>

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2009, 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.

Homburg Invest Inc.**Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS**

31 mars 2010

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

10. Résultat par action

Le bénéfice net (la perte nette) par action est établi d'après le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, comme suit :

	Trimestre clos le 31 mars 2010 (en milliers)	Trimestre clos le 31 mars 2009 (en milliers)
De base		
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	17 095	16 785
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	<u>3 149</u>	<u>3 150</u>
	<u>20 244</u>	<u>19 935</u>
Dilué		
Actions à droit de vote subalterne de catégorie A	17 095	17 261
Actions à droit de vote multiple de catégorie B	<u>3 149</u>	<u>3 150</u>
	<u>20 244</u>	<u>20 411</u>
La dilution résulte des éléments suivants :		
Catégorie A		
Montant DIM à payer / Autre capital d'apport	<u>=====</u>	<u>476</u>
Le bénéfice disponible pour les porteurs d'actions de catégorie A et B est calculé comme suit :		
Bénéfice net	17 785 \$	5 544 \$
Désactualisation des titres de créance A de Homburg	<u>(745)</u>	<u>-----</u>
	<u>17 040 \$</u>	<u>5 544 \$</u>

11. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

	Trimestre clos le 31 mars 2010	Trimestre clos le 31 mars 2009
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement et autres :		
Débiteurs et autres	(28 854) \$	(7 958) \$
Immeubles en construction pour la revente	(2 251)	(35 569)
Créditeurs et autres passifs	(32 386)	19 144
Excédent du produit sur les bénéfices tirés des immeubles en voie d'aménagement	<u>-----</u>	<u>31 666</u>
	<u>(63 491) \$</u>	<u>7 283 \$</u>
Intérêts payés	<u>41 645 \$</u>	<u>29 735 \$</u>
Intérêts capitalisés	<u>4 339 \$</u>	<u>4 519 \$</u>
Impôts sur le résultat et impôts et taxes sur le capital payés	<u>2 929 \$</u>	<u>764 \$</u>

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

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.

<u>Classement</u>	<u>Évaluation subséquente</u>	<u>Valeur comptable 31 mars 2010</u>	<u>Juste valeur 31 mars 2010</u>	<u>Valeur comptable Décembre 2009</u>	<u>Juste valeur Décembre 2009</u>
Disponibles à la vente					
Placements à long terme – DEGI L.P. a)	Juste valeur (N2)	13 059 \$	13 059 \$	13 059 \$	13 059 \$
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 amorti	17 783 \$	17 783 \$	23 159 \$	23 159 \$
Débiteurs et autres d)	Coût amorti	70 544	70 544	49 639	49 639
		<u>88 327 \$</u>	<u>88 327 \$</u>	<u>72 798 \$</u>	<u>72 798 \$</u>
Autres passifs financiers					
Créditeurs et autres passifs d)	Coût amorti	172 260 \$	172 260 \$	208 729 \$	208 729 \$
Emprunts hypothécaires e)	Coût amorti	1 877 649	2 109 356	1 944 686	2 003 657
Obligations hypothécaires e)	Coût amorti	165 225	169 126	190 238	207 943
Obligations de la Société non adossées à des actifs e)	Coût amorti	398 029	390 877	466 302	462 136
Billets subordonnés de second rang e)	Coût amorti	54 669	80 656	58 591	88 082
Coûts de financement reportés e)	Coût amorti	(22 646)		(23 129)	
Crédits à la construction d)	Coût amorti	94 262	94 262	94 999	94 999
		<u>2 739 448 \$</u>	<u>3 016 537 \$</u>	<u>2 940 416 \$</u>	<u>3 065 546 \$</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. En 2009, il n'y a pas eu de transferts d'instruments financiers vers ou depuis le niveau 3.

- Le placement dans DEGI L.P. représente 10 % des parts de société en commandite. Le placement est classé comme disponible à la vente et est comptabilisé à la juste valeur.
- Les placements à long terme, à l'exception du placement dans DEGI L.P., sont classés comme détenus à des fins de transactions et sont comptabilisés à leur juste valeur. La juste valeur du placement de la Société dans HEEF B.V. est établie 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 direction a établi qu'un changement raisonnablement possible dans les hypothèses utilisées pour établir la juste valeur du placement de la Société dans HEEF B.V. n'aurait pas d'incidence importante sur les états financiers consolidés. La juste valeur des autres placements à long terme est établie selon les cours du marché. Une perte de (355) \$ découlant de la variation de la juste valeur des placements a été comptabilisée dans le compte de résultat consolidé au cours de la période (perte de 3 223 \$ en 2009).
- La trésorerie et équivalents de trésorerie, les montants à recevoir 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 comptabilisés à leur juste valeur. La Société a comptabilisé une perte de 4 956 \$ dans le compte de résultat consolidé (perte de 8 707 \$ en 2009) au cours de la période.
- Les instruments financiers à court terme de la Société, comprenant les liquidités soumises à restrictions, les créances clients, les montants à recevoir de parties liées, les effets à recevoir, les dettes fournisseurs, les montants à payer à des parties liées, les effets 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 amorti, lequel se rapproche de leur juste valeur en raison de leur courte échéance.
- 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 reflètent la conjoncture actuelle 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.

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

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 au minimum 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 pourraient continuer à le faire. Ainsi, il pourrait être plus difficile pour la Société d'obtenir le même niveau de financement au moment du renouvellement d'un emprunt et de l'obtention d'un nouvel emprunt. La situation financière et les résultats des activités 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'emprunts de la Société comportent des clauses restrictives qui prévoient le maintien de rapports prêt-valeur et de ratios de couverture des intérêts maximaux, et 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 biens immobiliers à des prix défavorables qui ne suffiraient pas à rembourser l'emprunt, et sa situation financière et les résultats de ses activités pourraient être durement touchés. À l'heure actuelle, la plus grande partie des actifs immobiliers et des emprunts hypothécaires connexes 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 à des entités sous-jacentes 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, qui ont 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. Le niveau d'endettement de la Société est assez important, avec un ratio emprunts/capitaux propres de 11,26:1 au 31 mars 2010 (14,21:1 au 31 décembre 2009) (dette à long terme, crédits à la construction, créditeurs à long terme et emprunts à vue, divisés par les capitaux propres). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, Homburg Invest avait une couverture totale de la charge d'intérêt liée aux activités poursuivies de 1,10:1 (1,23:1 au 31 décembre 2009) (produits tirés des immeubles moins les charges opérationnelles des immeubles et les frais d'administration, divisés par la charge d'intérêt (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 définitif visant le premier appel public à l'épargne («PAPE») a été déposé le 14 mai 2010, et on prévoit que le PAPE clôturera vers le 25 mai 2010. Le produit au comptant du PAPE d'environ 104 millions de dollars sera affecté à la réduction de la dette et à l'acquittement d'autres obligations. Le tableau ci-dessous présente les obligations contractuelles de la Société au 31 mars 2010 :

Obligations contractuelles	2010	2011	2012	2013	2014	Par la suite
Contrats de location simple 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 courants et non courants	5 350		10 697			
Déficit du fonds de roulement iv)	48 473					
	463 579	464 324	287 124	646 706	307 927	1 005 275
Capital des emprunts hypothécaires : situation de défaut vi)	408 603					
	872 182 \$	464 324 \$	287 124 \$	646 706 \$	307 927 \$	1 005 275 \$

Le passif au titre des instruments dérivés de la Société de 26 634 \$ a été exclu du tableau précédent car 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. Par conséquent, les obligations au titre des intérêts sur ces emprunts hypothécaires sont présentées au taux fixe effectif, qui se rapproche de l'échéance des flux de trésorerie connexes.

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – 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)

- 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 simple de 5 151 \$. Les sources de financement à l'égard de ces obligations comprennent ce qui suit : encaisse de 25 681 \$; flux de trésorerie opérationnels nets avant charge d'intérêt non liée 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 les ventes continues de projets d'aménagement d'immeubles d'habitations 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 ratio prêt-valeur, la Société prévoit que les autres prêts à vue seront maintenus.
- iii) La Société a un montant de 323 882 \$ investi dans des immeubles de placement en voie d'aménagement et des immeubles en voie d'aménagement pour la revente 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 d'une dette non garantie totalisant 94 262 \$ au 31 mars 2010. La Société prévoit financer la construction d'immeubles actuellement en voie d'aménagement, y compris les intérêts sur les emprunts en capital, au moyen des crédits à la construction existants et additionnels. 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 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. Pour les immeubles en voie d'aménagement pour la revente, lorsque la juste valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation a été comptabilisée. Il existe un risque que des délais additionnels dans les projets d'aménagement se traduisent par des coûts additionnels qui pourraient ne pas être ultimement recouvrables, ainsi que par d'autres dépréciations ou ajustements de la juste valeur.
- iv) Le déficit du fonds de roulement de 48 473 \$ est composé de créances clients de 33 226 \$, de montants à recevoir de parties liées de 2 270 \$ et d'effets à recevoir de 1 599 \$, moins les dettes fournisseurs de 71 010 \$, les impôts à payer de 11 571 \$ et les effets à payer de 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 dettes fournisseurs.
- v) Au cours de la période close le 31 mars 2010, les billets subordonnés de second rang de la Société, dont le solde de capital était 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. Si les clauses restrictives sont respectées, le capital arrive à échéance en 2036.
- vi) Le capital des emprunts hypothécaires arrivant à échéance comprenait des emprunts de 408 603 \$ dont les clauses restrictives y rattachées n'avaient pas été respectées au 31 décembre 2009. Par conséquent, 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 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 amorti. Au 31 mars 2010, cet immeuble a été comptabilisé à sa juste valeur de 17 100 \$, déduction faite d'une dépréciation de 157 361 \$ comptabilisée 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 comptent 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 prêts sont liés à deux immeubles distincts dans les Pays-Bas. Aux termes de ces conventions de prêt, le prêteur n'a recours qu'à l'égard de certains actifs des entités particulières garantissant les prêts, et non de 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.

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – 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)

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 les résultats de ses activités pourraient subir une incidence défavorable.

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 pourraient 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 des activités 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. La dette de la Société est composée d'une dette de 2 213 934 \$ à taux fixe et d'une dette de 468 306 \$ à taux variable (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 close le 31 mars 2010 a donné lieu à la comptabilisation d'une perte de 4 956 \$ (perte de 8 707 \$ au 31 mars 2009) au compte de résultat 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 impôts annualisée du résultat de 3 348 \$ 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. La Société court un risque de crédit sur les créances liées aux locataires de 17 909 \$ (20 064 \$ au 31 décembre 2009) du fait du possible manquement des locataires à 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 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 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 visé, qui pourrait servir à atténuer toute perte importante si jamais la Société devait trouver d'autres locataires pour le remplacer. Les créances de la Société sont principalement composées des soldes courants. La Société revoit périodiquement ses débiteurs et établit les provisions nécessaires pour les créances douteuses. Les créances importantes qui restent sont constituées 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 de concurrence normales. 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 de la Société 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 un montant correspondant sous forme de dette 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 des activités de la Société à l'étranger sont convertis en dollars canadiens aux fins de l'information financière. Les variations du taux de change au cours de la période de présentation de l'information financière ont une incidence sur les résultats présentés. Une variation de 10 % des taux de change est jugée représenter une variation raisonnablement possible 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) du résultat annualisé après impôts sur le résultat, compte non tenu de la dette non couverte, de 1 224 \$ ainsi qu'un gain ou une perte de change sur les obligations de la Société non adossées à des actifs libellés en euros non couvertes de 9 806 \$ après impôts sur le résultat; et
 - du dollar américain par rapport au dollar canadien entraînerait une baisse (hausse) du résultat annualisé après impôts sur le résultat, compte non tenu de la dette non couverte, de 205 \$ 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 le résultat.
-

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – 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 (suite)

Les bilans des établissements étrangers autonomes de la Société sont convertis en dollars canadiens aux fins de l'information financière au moyen du taux de change en vigueur à la fin de la période. L'incidence de la variation du taux de change sur le montant net des placements dans ces établissements étrangers autonomes est reflétée dans les autres éléments du résultat global de la Société pour la période. Comme il a été mentionné précédemment, la Société a établi une relation de couverture interne entre la dette libellée en euros et les placements nets dans les établissements étrangers 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 global 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 locatifs tirés de locataires existants ou futurs de ces immeubles. Le locataire le plus important de la Société représente 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 juste valeur du marché de 617 130 \$ au 31 mars 2010 (676 850 \$ 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 de biens immobiliers, 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. L'omission de la Société 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, la Société n'est au courant d'aucun défaut de conformité important aux lois environnementales sur l'une de ses propriétés. De plus, la Société n'est au courant 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 aux résultats de ses activités.

13. Opérations entre parties liées

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

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

	Trimestre clos le 31 mars 2010	Trimestre clos le 31 mars 2009
Revenu locatif réalisé	(220) \$	(150) \$
Frais de résiliation de 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 de biens 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 \$
Coût financier engagé f), g), j)	103 \$	74 \$

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

13. Opérations entre parties liées (suite)

- b) Les comptes clients comprennent 5 960 \$ (créditeurs de 198 \$ 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 créditeurs comprennent un dépôt sur un logement 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) La Société a engagé des honoraires d'environ 53 \$ (53 \$ au 31 mars 2009) auprès d'une société qui est liée à l'un de ses administrateurs.
- f) Les débiteurs comprennent aussi un billet à vue, majoré des intérêts courus, totalisant 2 440 € (3 347 \$) (créditeurs 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, totalisant 336 \$ US (343 \$) (créditeurs 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 à recevoir de 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 de 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 euros (10 114 \$) (7 519 euros (11 310 \$) au 31 décembre 2009) et portant intérêt au 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 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 devraient être transférées à l'interne. La Société a envisagé différentes options en matière 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.
- 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;

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

13. Opérations entre parties liées (suite)

- iv) Des honoraires de supervision de la construction correspondant à 10 % de la valeur brute (déduction faite des impôts et taxes) du coût de construction ou de contrats de construction connexes. Le coût brut comprend les coûts essentiels et les coûts accessoires (notamment les frais d'intérêts), mais non le coût du terrain. Le gestionnaire sera responsable, 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 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 aucuns honoraires 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 de cession de 2,5 % du prix d'acquisition ou de cession 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 de cession 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 cession, fructueuse ou non, y compris les frais inhérents aux services juridiques, à la comptabilité, aux services consultatifs 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 simple de la Société	2 609 \$	13 914 \$	13 914 \$	14 567 \$	14 567 \$	188 931 \$
Contrats de location simple de filiales	2 458	402	422			
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>

Les contrats de location simple passés en charges au compte de résultat consolidé relativement aux loyers minimaux de la période close le 31 mars 2010 se sont établis à 724 \$ (181 \$ au 31 mars 2009).

- a) L'engagement à l'égard du bail emphytéotique est lié à un terrain d'un bien productif d'une filiale qui expire en 2065.
- b) 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 pratiquement 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.
- c) La Société et ses filiales ont conclu divers contrats de gestion d'immeubles, qui arriveront à échéance entre 2010 et 2016 (note 13a)).
- d) La Société compte des projets de construction en cours pour lesquels elle a signé des engagements totalisant 1 290 \$.

15. Passifs éventuels

- a) La Société est partie à des litiges qui surviennent dans le cours normal des affaires. Elle ne considère pas que ces litiges puissent avoir des incidences importantes. Toutefois, cette prédiction ne peut être affirmée en toute certitude.
- b) Une filiale a reçu un avis d'imposition à l'égard de droits de mutation, et d'autres filiales de la Société ont été informées d'un avis d'imposition en instance possible à l'égard de droits de mutation. Ces avis d'imposition, émis et éventuellement émis, imposeraient un droit de mutation sur l'acquisition de certains immeubles par les filiales. Le passif possible s'élèverait à 10 831 € (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.

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

16. Informations sectorielles

La Société est principalement organisée et gérée sur une base géographique. Le rendement d'exploitation est évalué par le principal décideur opérationnel 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 opérationnelles des immeubles, jumelés par secteurs opérationnels 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 le coût financier, l'amortissement et les frais d'administration, ne sont pas incluses dans les secteurs opérationnels ni réparties entre eux.

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

	<u>Allemagne</u>	<u>Pays-Bas</u>	<u>Pays baltes</u>	<u>Canada</u>	<u>États-Unis</u>	<u>Total</u>
Trimestre clos le 31 mars 2010						
Produits tirés des immeubles	16 788 \$	9 020 \$	5 127 \$	35 756 \$	4 594 \$	71 285 \$
Charges opérationnelles	<u>731</u>	<u>1 019</u>	<u>1 779</u>	<u>18 666</u>	<u>1 491</u>	<u>23 686</u>
	<u>16 057 \$</u>	<u>8 001 \$</u>	<u>3 348 \$</u>	<u>17 090 \$</u>	<u>3 103 \$</u>	<u>47 599 \$</u>
Trimestre clos le 31 mars 2009						
Produits tirés des immeubles	22 882 \$	9 774 \$	5 737 \$	37 197 \$	5 050 \$	80 640 \$
Charges opérationnelles	<u>340</u>	<u>942</u>	<u>1 686</u>	<u>18 741</u>	<u>1 663</u>	<u>23 372</u>
	<u>22 542 \$</u>	<u>8 832 \$</u>	<u>4 051 \$</u>	<u>18 456 \$</u>	<u>3 387 \$</u>	<u>57 268 \$</u>
31 mars 2010						
Immeubles de placement	<u>797 346 \$</u>	<u>470 350 \$</u>	<u>214 000 \$</u>	<u>972 090 \$</u>	<u>140 409 \$</u>	<u>2 594 195 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>664 735 \$</u>	<u>362 195 \$</u>	<u>180 547 \$</u>	<u>577 968 \$</u>	<u>92 204 \$</u>	<u>1 877 649 \$</u>
Obligations hypothécaires à payer	<u>31 895 \$</u>	<u>38 376 \$</u>	<u>\$</u>	<u>94 954 \$</u>	<u>\$</u>	<u>165 225 \$</u>
31 décembre 2009						
Immeubles de placement	<u>872 190 \$</u>	<u>515 860 \$</u>	<u>234 725 \$</u>	<u>972 090 \$</u>	<u>144 550 \$</u>	<u>2 739 415 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>659 610 \$</u>	<u>400 198 \$</u>	<u>198 516 \$</u>	<u>591 013 \$</u>	<u>95 349 \$</u>	<u>1 944 686 \$</u>
Obligations hypothécaires à payer	<u>34 981 \$</u>	<u>42 089 \$</u>	<u>\$</u>	<u>113 168 \$</u>	<u>\$</u>	<u>190 238 \$</u>

Outre ce qui précède, le secteur Canada tire 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), se traduisant par des produits opérationnels bruts de 219 \$ (1 066 \$ au 31 décembre 2009). Au 31 mars 2009, le secteur Allemagne comportait 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 opérationnelles des immeubles comprennent un montant de 212 \$ lié à des immeubles vacants (252 \$ au 31 décembre 2009).

En plus des secteurs opérationnels 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).

	<u>Immeubles de commerce de détail</u>	<u>Immeubles industriels</u>	<u>Immeubles de bureaux</u>	<u>Immeubles résidentiels</u>	<u>Total</u>
Trimestre clos le 31 mars 2010					
Produits tirés des immeubles	21 534 \$	5 633 \$	41 671 \$	2 447 \$	71 285 \$
Charges opérationnelles	<u>9 724</u>	<u>1 197</u>	<u>11 270</u>	<u>1 498</u>	<u>23 689</u>
	<u>11 810 \$</u>	<u>4 436 \$</u>	<u>30 401 \$</u>	<u>949 \$</u>	<u>47 596 \$</u>
Trimestre clos le 31 mars 2009					
Produits tirés des immeubles	24 527 \$	8 803 \$	44 643 \$	2 667 \$	80 640 \$
Charges opérationnelles	<u>11 222</u>	<u>803</u>	<u>9 838</u>	<u>1 509</u>	<u>23 372</u>
	<u>13 305 \$</u>	<u>8 000 \$</u>	<u>34 805 \$</u>	<u>1 158 \$</u>	<u>57 268 \$</u>
31 mars 2010					
Immeubles de placement	<u>614 731 \$</u>	<u>264 705 \$</u>	<u>1 654 617 \$</u>	<u>60 142 \$</u>	<u>2 594 195 \$</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>654 842 \$</u>	<u>285 154 \$</u>	<u>1 743 329 \$</u>	<u>56 090 \$</u>	<u>2 739 415 \$</u>
Emprunts hypothécaires	<u>350 649 \$</u>	<u>354 332 \$</u>	<u>1 147 075 \$</u>	<u>92 630 \$</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>

Homburg Invest Inc.

Notes aux états financiers consolidés intermédiaires selon les IFRS

31 mars 2010

(non audité – dressé par la direction)

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

16. Informations sectorielles (suite)

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 70 271 \$ 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 94 956 \$, est attribué à certaines catégories d'immeubles mentionnées ci-dessus. Au 31 décembre 2009, les obligations hypothécaires totalisaient 190 238 \$, compte non tenu d'un montant à recevoir 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 à certaines catégories d'immeubles mentionnées ci-dessus.

17. Événements postérieurs à la date de clôture

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 sera clôturé vers le 25 mai 2010. À la clôture du placement, la Société conservera une importante participation sans contrôle dans le FPI d'environ 45 % et comptabilisera son placement restant à la valeur de consolidation. Les états financiers pour le trimestre clos 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.
