



Société de développement de Montréal

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

2006

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2006

Rapport du vérificateur	1
État consolidé des résultats	2
Bilan consolidé	3
État consolidé du déficit	4
État consolidé des flux de trésorerie	5
Notes aux états financiers consolidés	6-16
Charges d'exploitation et frais d'administration.....	Annexe 1

Bureau du vérificateur général
1550, rue Metcalfe
Bureau 1201 (12^{ième} étage)
Montréal (Québec) H3A 3P1

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Aux membres du conseil d'administration de la
Société d'habitation et de développement
de Montréal

J'ai vérifié le bilan consolidé de la Société de développement de Montréal au 31 décembre 2006 et les états consolidés des résultats, du déficit et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers consolidés incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers consolidés. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

À mon avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2006 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Le vérificateur général de Montréal,



Michel Doyon, CA

Montréal, le 22 février 2007

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS
exercice terminé le 31 décembre

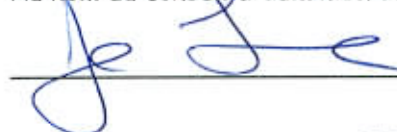
	Note	2006	2005
		\$	\$
Revenus			
Exploitation		15 155 676	15 063 841
Vente d'immeubles		4 516 195	16 853 202
Exécutions de mandats - Ville de Montréal	16	4 573 048	1 828 283
Honoraires de gestion	16	790 537	189 060
Placements et autres revenus		913 713	103 032
		<u>25 949 169</u>	<u>34 037 418</u>
Dépenses			
Exploitation (Annexe 1)		6 195 916	6 757 828
Coût des immeubles vendus		3 005 209	15 293 110
Exécution de mandats - Ville de Montréal	16	7 480 551	5 842 429
Frais financiers		4 001 472	3 236 283
Frais d'administration (Annexe 1)		3 395 110	2 489 683
Frais de décontamination		(167 000)	656 632
Amortissement des immeubles et des autres immobilisations		3 027 812	3 078 163
Amortissement des frais reportés		307 943	292 301
		<u>27 247 013</u>	<u>37 646 429</u>
Excédent des dépenses sur les revenus avant contribution de la Ville de Montréal		(1 297 844)	(3 609 011)
Contribution de la Ville de Montréal	21	1 868 000	2 368 000
Excédent des revenus sur les dépenses (dépenses sur les revenus)		570 156	(1 241 011)

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

BILAN CONSOLIDÉ
au 31 décembre

	Note	2006 \$	2005 \$
Actif			
Immeubles	4	121 736 537	120 259 440
Autres immobilisations	5	918 579	995 737
Subventions à recevoir	6 et 7	4 892 346	6 872 542
Option d'achat sur un immeuble	7	3 947 000	3 947 000
Prêts à recevoir	8	5 074 297	4 420 854
Frais reportés	10	1 334 688	1 613 544
Débiteurs	11	2 859 557	1 158 251
Frais payés d'avance		287 880	1 030 012
Encaisse et placements temporaires, au coût		2 077 349	1 394 297
		<u>143 128 233</u>	<u>141 691 677</u>
Passif			
Dette à terme	12	91 771 724	95 921 674
Emprunt bancaire	13 et 21	37 559 197	33 823 956
Créditeurs	20 et 21	6 357 848	4 168 942
Revenus reportés	14	1 860 576	2 768 373
		<u>137 549 345</u>	<u>136 682 945</u>
Avoir			
Apports de fonds	15	10 000 000	10 000 000
Déficit		(4 421 112)	(4 991 268)
		<u>5 578 888</u>	<u>5 008 732</u>
		<u>143 128 233</u>	<u>141 691 677</u>

Au nom du conseil d'administration,

 administrateur

 administrateur

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTAT CONSOLIDÉ DU DÉFICIT
exercice terminé le 31 décembre

	2006	2005
	\$	\$
Solde au début	4 991 268	3 750 257
Excédent des dépenses sur les revenus (revenus sur les dépenses)	(570 156)	1 241 011
Solde à la fin	<u>4 421 112</u>	<u>4 991 268</u>

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE
exercice terminé le 31 décembre

	2006	2005
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Excédent des revenus sur les dépenses (dépenses sur les revenus)	570 156	(1 241 011)
Éléments n'affectant pas les liquidités		
Amortissement des immeubles et des autres immobilisations	3 027 812	3 078 163
Amortissement des immeubles, des autres immobilisations et des frais reportés affectés au coût des exécutions de mandats	399 187	356 433
Amortissement des frais reportés	307 943	292 301
Gain sur dispositions d'immeubles	(1 510 986)	(1 560 092)
	<u>2 794 112</u>	<u>925 794</u>
Variation nette des autres éléments d'actif et de passif		
Augmentation des frais reportés	(33 805)	(150 176)
Diminution (augmentation) des débiteurs	(1 701 306)	430 588
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance	742 132	(471 455)
Augmentation des créditeurs	2 188 906	549 190
Annulation de subvention	1 288 836	-
Augmentation (diminution) des revenus reportés	(907 797)	1 826 566
	<u>1 576 966</u>	<u>2 184 713</u>
	<u>4 371 078</u>	<u>3 110 507</u>
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Diminution (augmentation) des subventions à recevoir	691 360	(239 478)
Augmentation de la dette à terme	-	39 975 000
Remboursement de la dette à terme	(4 149 950)	(26 945 428)
Augmentation de l'emprunt bancaire	3 735 241	4 444 787
	<u>276 651</u>	<u>17 234 881</u>
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immeubles	(7 356 270)	(35 520 190)
Produit de disposition des immeubles	4 516 195	16 853 202
Acquisition d'autres immobilisations	(471 159)	(133 639)
Diminution (augmentation) des prêts à recevoir	(653 443)	(3 026 783)
Diminution des placements	-	1 206 631
	<u>(3 964 677)</u>	<u>(20 620 779)</u>
Variation nette des liquidités	683 052	(275 391)
Encaisse et placements temporaires au début	<u>1 394 297</u>	<u>1 669 688</u>
Encaisse et placements temporaires à la fin	<u>2 077 349</u>	<u>1 394 297</u>

1- STATUT ET NATURE DES ACTIVITÉS

La Société de développement de Montréal (la Société) est un organisme à but non lucratif mandataire de la Ville de Montréal en vertu de l'article 224 de sa Charte et constituée par lettres patentes le 2 juillet 1998.

Elle a pour objet d'acquérir, de rénover, de restaurer, de construire, de démolir, d'aménager, de vendre ou de louer ou d'administrer des immeubles résidentiels, industriels, commerciaux et culturels situés sur le territoire de la ville. Elle peut également, à la demande de la Ville de Montréal, administrer des subventions à la construction, à la rénovation, à la restauration, à la démolition et à la relocalisation d'immeubles situés sur le territoire de la Ville.

2- CONTINUITÉS DES OPÉRATIONS

Le 1er janvier 2007, la *Société de développement de Montréal* a fusionné ses activités avec la *Société d'habitation et de développement de Montréal*. La nouvelle société regroupée opérera sous la dénomination sociale de *Société d'habitation et de développement de Montréal* (« SHDM »).

Les coûts liés à cette réorganisation totalisent 967 000\$ et ont été imputés aux charges de l'exercice 2006. Ces frais sont constitués de prestations spéciales de cessation d'emploi, d'honoraires professionnels et d'amortissement.

3- CONVENTIONS COMPTABLES

- *Généralités*

Les états financiers de la Société ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et ils sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées.

- *Consolidation*

Les participations dans les coentreprises sont présentées selon la méthode de consolidation proportionnelle.

3- CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

▪ *Immeubles*

Les immeubles comprennent trois catégories et sont comptabilisés au coût et présentés de la façon suivante :

- En voie d'aménagement
ou en exploitation : moindre de la valeur comptable nette et de la valeur recouvrable nette
- Disponibles à la vente : moindre de la valeur comptable nette et de la valeur de réalisation nette

▪ *Amortissement*

L'amortissement est calculé selon les méthodes suivantes :

- Immeubles en exploitation : intérêts composés, 10 à 35 ans
- Autres immobilisations
 - Améliorations locatives : linéaire, durée du bail
 - Mobilier et équipement : dégressif, 20% à 30% ou linéaire, 3 ans
 - Matériel roulant : dégressif, 20%

▪ *Frais reportés*

Les frais reportés sont amortis selon les méthodes, les périodes et les taux suivants :

- Frais financiers : linéaire, durée des emprunts
- Frais de location : linéaire, durée des baux
- Frais de constitution : dégressif 7%

▪ *Utilisation d'estimations*

La préparation des états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, de même que sur les postes de revenus et dépenses de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 décembre 2006

4- IMMEUBLES

	Coût	Provision pour réduction de valeur et amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$
Immeubles en exploitation			
Solde au 31 décembre 2005	136 869 060	30 366 534	106 502 526
Acquisitions	76 641	-	76 641
Amortissement	-	2 873 964	(2 873 964)
Solde au 31 décembre 2006	136 945 701	33 240 498	103 705 203
Immeubles en voie d'aménagement			
Solde au 31 décembre 2005	5 802 453	-	5 802 453
Acquisitions	7 279 629	-	7 279 629
Dispositions	(1 535 209)	-	(1 535 209)
Solde au 31 décembre 2006	11 546 873	-	11 546 873
Immeubles disponibles à la vente			
Solde au 31 décembre 2005	20 861 232	12 906 771	7 954 461
Dispositions	(3 331 379)	(1 861 379)	(1 470 000)
Solde au 31 décembre 2006	17 529 853	11 045 392	6 484 461
	166 022 427	44 285 890	121 736 537

L'amortissement de l'exercice s'élève à 2 873 964 \$ (2 499 552 \$ en 2005) dont 289 946 \$ (230 812 \$ en 2005) est inclus à la dépense sous la rubrique « Exécution de mandats ».

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 décembre 2006

5- AUTRES IMMOBILISATIONS

	2006		2005	
	Coût	\$ Amortissement cumulé	Valeur nette	\$ Valeur nette
Améliorations locatives	2 136 038	1 645 273	490 765	511 986
Équipement	926 586	549 087	377 499	455 227
Mobilier	230 417	195 122	35 295	10 148
Matériel roulant	27 507	12 487	15 020	18 376
	3 320 548	2 401 969	918 579	995 737

L'amortissement de l'exercice s'élève à 548 317 \$ (931 112 \$ en 2005) dont 104 523 \$ (121 689 \$ en 2005) est inclus à la dépense sous la rubrique « Exécution de mandats ».

6- SUBVENTIONS À RECEVOIR

	Note	2006	2005
		\$	\$
Ville de Montréal Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM)		-	1 288 836
Ministère de la Culture et des Communications du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels, encaissable selon les modalités et échéanciers de la dette à terme correspondante	12	2 625 000	3 000 000
Ministère de la Culture et des Communications du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels	7	2 267 346	2 583 706
		4 892 346	6 872 542

7- OPTION D'ACHAT SUR UN IMMEUBLE

La Société détient une option d'achat sur l'immeuble situé au 2101 boulevard Saint-Laurent (mieux connu sous le nom de Musée Juste pour Rire) pouvant être exercée au plus tard en 2013. Lors de l'acquisition de cette option, la Société s'est également vue transférer le solde d'une subvention du ministère de la Culture et des Communications du Québec (note 6).

8- PRÊTS À RECEVOIR

Les prêts à recevoir sont principalement constitués de soldes de prix de vente qui portent généralement intérêt à des taux variant jusqu'à 9% et ont des dates d'échéance variant jusqu'en 2017.

9- PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

La Société investit, conjointement avec d'autres sociétés, dans des projets de développement immobilier. Les données suivantes, extraites des états financiers vérifiés des immeubles détenus en copropriété, reflètent sa quote-part :

	2006	2005
	\$	\$
Actif	7 059 749	273 547
Passif	4 883 541	109 967
Revenus	50 911	152 368
Dépenses	36 564	83 123

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 décembre 2006

10- FRAIS REPORTÉS

	2006		2005
	Coût	\$ Amortissement cumulé	\$ Valeur nette
Frais de location - Ville de Montréal	2 103 515	973 849	1 129 666
Frais financiers	279 270	226 602	52 668
Frais de location	251 437	99 968	151 469
Frais de constitution	1 727	842	885
	2 635 949	1 301 261	1 334 688
			1 613 544

L'amortissement de l'exercice s'élève à 312 661 \$ (296 233 \$ en 2005) dont 4 718 \$ (3 932 \$ en 2005) est inclus à la dépense sous la rubrique « Exécution de mandats ».

11- DÉBITEURS

	2006	2005
	\$	\$
Ville de Montréal	1 452 656	764 388
Sociétés apparentées	259 106	104 848
Loyers à recevoir	525 651	368 448
Autres	855 524	70 370
	3 092 937	1 308 054
Provision pour créances douteuses	(233 380)	(149 803)
	2 859 557	1 158 251

12- DETTE À TERME

	Note	2006 \$	2005 \$
Hypothèques immobilières, garanties par la Ville de Montréal et par des immeubles d'une valeur comptable de 50 497 659 \$, portant intérêt à des taux variant entre 4,78% et 5,48%, échéant à différentes dates jusqu'en 2007	21	36 592 482	40 077 486
Emprunt garanti par la Ville de Montréal, portant intérêt au taux préférentiel bancaire, échéant en 2008	21	13 100 000	13 100 000
Emprunt garanti par la Ville de Montréal, portant intérêt au taux préférentiel bancaire, échéant en 2010	21	39 454 242	39 744 188
Emprunt garanti par une subvention du ministère de la Culture et des Communications du Québec dans le cadre d'un programme d'aide financière aux équipements, à un taux de 4,69%, échéant en 2008	6	2 625 000	3 000 000
		<u>91 771 724</u>	<u>95 921 674</u>

Les versements en capital requis au cours des cinq prochains exercices, tenant compte des clauses de refinancement, s'établissent comme suit :

	\$
2007	4 164 784
2008	4 180 377
2009	4 196 768
2010	4 213 998
2011	4 232 109

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 décembre 2006

13- EMPRUNT BANCAIRE

L'emprunt bancaire, d'un montant total autorisé de 50 000 000 \$, garanti par la Ville de Montréal, porte intérêt au taux préférentiel bancaire et est remboursable en 2008.

14- REVENUS REPORTÉS

	2006	2005
	\$	\$
Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM)	1 150 745	2 528 951
Commerce Design de Montréal	191 131	79 915
Autres	518 700	159 507
	1 860 576	2 768 373

15- APPORTS DE FOND

La Ville a pourvu la Société d'un montant de 9 000 000 \$ et le gouvernement du Québec d'un montant de 1 000 000 \$ à titre de fonds de roulement.

En cas de dissolution, les biens de la Société, une fois ses dettes acquittées, seront dévolus à la Ville de Montréal.

16- EXÉCUTION DE MANDATS - VILLE DE MONTRÉAL

La société possède ou exploite des immeubles et gère des projets pour le compte de la Ville de Montréal. Les revenus et dépenses générés par ces exécutions de mandats au cours de l'exercice 2006 se sont élevés respectivement à 4 573 048 \$ et 7 480 551 \$, comparativement à 1 828 283 \$ et 5 842 429 \$ pour l'année précédente. De plus, les honoraires de gestion incluent un montant de 614 837 \$ représentant des revenus relatifs à la gestion de la construction du centre administratif de la Ville de Montréal.

17- REER collectif

La société contribue à un REER collectif pour l'ensemble de ses employés permanents. Cette contribution est basée sur un pourcentage de la rémunération de base et aucune autre obligation n'est supportée par l'employeur au moment de la retraite. La contribution de l'exercice s'est élevée à 160 787 \$ (163 897 \$ en 2005).

18- JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La juste valeur de l'encaisse et placements temporaires, des débiteurs et des créditeurs est comparable à leur valeur comptable en raison de l'échéance prochaine de ces instruments financiers.

La juste valeur de l'emprunt bancaire est comparable à sa valeur comptable en raison de son taux d'intérêt variable.

La juste valeur des prêts à recevoir, des subventions à recevoir et de la dette à terme, n'a pas été déterminée, car de l'avis de la direction, une telle information n'est pas nécessaire pour satisfaire les besoins des utilisateurs et qu'il serait difficile d'en faire une estimation raisonnable.

19- OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

- *Cité du commerce électronique*

Le ministère des Finances du Québec et Investissement-Québec ont mandaté la Société de développement de Montréal à titre de gestionnaire de l'opération immobilière du projet de la Cité du commerce électronique. En vertu de cette convention, la Société a acquis des propriétés et des options d'achat. Cette entente prend fin au plus tard le 31 décembre 2009.

Dans le cadre de cette convention, la Société de développement de Montréal a obtenu une facilité de crédit au montant de 67 500 000 \$ garantie par la Ville de Montréal. Au 31 décembre 2006, la dette bancaire s'élevait à 33 661 297 \$ (33 738 633 \$ au 31 décembre 2005).

19- OBLIGATIONS CONTRACTUELLES (suite)

▪ *Cité du commerce électronique (suite)*

Les garanties offertes par le gouvernement du Québec et Investissement-Québec font en sorte que l'exécution de ce mandat n'affecte pas la situation financière de la Société. Conséquemment, l'actif, le passif et les revenus et les dépenses liés à la Cité du commerce électronique sont exclus des présents états financiers.

▪ *Location d'espaces*

La Société loue des locaux dont les échéances des baux varient jusqu'en 2008. Au 31 décembre 2006, l'engagement total lié à ces baux s'établit à 74 768 \$ (1 465 118 \$ au 31 décembre 2005). Les paiements annuels exigibles pour les prochains exercices sont :

	\$
2007	64 538
2008	10 230
	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 74 768

20- ÉVENTUALITÉS

▪ *Coût de décontamination*

Compte tenu des lois sur l'environnement, il est possible que le niveau de contamination de certains terrains détenus par la Société excède les normes en vigueur. La Société n'est pas en mesure de prévoir l'importance des exigences futures dans ce domaine et elle ne peut donc présentement établir le coût des mesures correctrices à apporter.

Cependant, afin de minimiser ce risque environnemental, la Société, via l'expertise de sociétés spécialisées en études environnementales, procède à l'évaluation du degré de contamination des sols et enregistre une provision à cet égard. Au 31 décembre 2006, la provision s'élevait à 1 098 980 \$ (1 701 666 \$ au 31 décembre 2005).

20- ÉVENTUALITÉS (suite)

- *Réclamations diverses*

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 17 063 371 \$ (17 201 427 \$ au 31 décembre 2005) et d'une action en passation de titres. Les causes n'ayant pas été entendues devant les tribunaux, la Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets.

21- TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

- Les membres du conseil d'administration de la Société et le directeur général sont nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal et les budgets doivent obtenir l'autorisation du conseil municipal.
- La Société a signé des conventions de crédit pour un montant maximal de 139 146 724 \$ dont 50 000 000 \$ en emprunt bancaire. Le remboursement de ces emprunts est garanti par la Ville de Montréal. Au 31 décembre 2006, le solde de ces emprunts s'élève à 122 796 017 \$ (126 745 630 \$ au 31 décembre 2005).
- La Ville de Montréal a versé à la Société une contribution de 1 868 000 \$ (2 368 000 \$ au 31 décembre 2005) pour financer son déficit de l'exercice.
- Au cours de l'exercice, le solde de la subvention à recevoir de 1 288 835 \$ de la Ville de Montréal, dans le cadre du programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM), a été renversé suite au changement de vocation de l'immeuble. La Ville de Montréal a versé à la Société une subvention de 430 395 \$ au cours de l'exercice précédent.
- Le poste « Crédeurs » comprend un solde de 67 606 \$ (170 115 \$ au 31 décembre 2005) dû à la Ville de Montréal et un montant de 234 424 \$ (34 643 \$ au 31 décembre 2005) dû à des sociétés apparentées.
- La Société effectue diverses opérations ou conclut des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux **notes 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 19**.

22- CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006.

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ANNEXE 1

	2006	2005
	\$	\$
CHARGES D'EXPLOITATION		
Taxes	2 747 984	2 763 886
Entretien	1 468 474	1 546 446
Énergie	999 242	1 177 383
Administration	413 683	661 688
Assurances	232 326	252 749
Rémunération et charges sociales	182 961	137 492
Mauvaises créances	151 246	33 466
Autres	-	184 718
	<u>6 195 916</u>	<u>6 757 828</u>
FRAIS D'ADMINISTRATION		
Rémunération et charges sociales	2 524 667	1 751 395
Loyers	276 490	253 668
Honoraires professionnels	345 502	251 858
Informatique	75 752	71 544
Frais de bureau	31 892	45 688
Déplacement et représentation	38 900	40 645
Télécommunications	29 170	32 430
Assurances	24 443	24 443
Divers	48 294	18 012
	<u>3 395 110</u>	<u>2 489 683</u>