



SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL



Rapport — annuel 2020

Société paramunicipale mandataire de la Ville de Montréal

Montréal 



Table des — matières

4. SHDM EN BREF

- La mission
- La vision
- Les valeurs

8. FAITS SAILLANTS FINANCIERS

- Les investissements
- L'endettement
- Les résultats
- La contribution sociale
- La richesse foncière

9. BILAN DU PLAN STRATÉGIQUE 2017-2020

11. GESTION DE LA PANDÉMIE

18. GOUVERNANCE DE LA SHDM

20. CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Composition du conseil d'administration
- Compétences et profils des administrateurs
- Présence des administrateurs
- Rémunération des administrateurs

26. ÉTATS FINANCIERS

Crédit photo : Bénédicte Brocard

Crédit photo en page couverture
Photo du centre : *Bénédicte Brocard*

Conception graphique
StéphanieGendreau.com

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'année 2020 marque avant tout la dernière année de la planification stratégique 2017-2020 qui a su dégager une vision claire de développement et entamer une transformation importante pour la SHDM. La mise en place des conditions gagnantes pour atteindre les résultats attendus dans tous les axes du plan stratégique et les excellents résultats financiers des dernières années démontrent que l'implantation d'un système de contrôles internes et de gestion des risques a porté fruit.

Ce fut aussi une année marquée par la pandémie, une situation inattendue qui a nécessité un apprentissage accéléré et une gestion importante des impacts et des risques pour la SHDM.

« La SHDM se positionne comme étant un acteur de premier plan avec la Ville de Montréal pour l'accompagner dans ses différents projets et dans la réalisation de ses orientations en matière de logements. »



Johanne BRUNET
Présidente du
conseil d'administration

« La situation de la pandémie n'a pas été un frein à la réalisation des objectifs 2020. Bien au contraire, elle a démontré notre résilience et notre capacité d'innover avec la poursuite d'une grande transformation de nos pratiques, notamment notre virage numérique et notre positionnement d'affaires. »



Nancy SHOIRY
Directrice générale

SHDM

— en bref

La SHDM est une société à but non lucratif et financièrement autonome, c'est-à-dire qu'elle ne reçoit aucune subvention de la Ville de Montréal. Elle est mandataire de la Ville de Montréal et a été créée en 1988. Elle est constituée sous son statut actuel par lettres patentes datées du 15 juin 2010.

LA MISSION

Elle a pour mission de contribuer au développement social et économique de la Ville de Montréal par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de celle-ci.

LA VISION

En lien avec son plan stratégique 2017-2020, la SHDM vise à être reconnue comme un acteur de premier plan du développement immobilier et un gestionnaire responsable qui a la capacité de répondre rapidement aux opportunités économiques et sociales. Engagée auprès de sa clientèle, elle développe en partenariat une mixité de projets qui contribuent à la revitalisation et à la diversité de la ville.



LES VALEURS

En 2020, la SHDM a entrepris, avec ses employés, une réflexion collective pour redéfinir sa planification stratégique 2021-2024. Cette démarche a débuté par une actualisation de nos valeurs.

Ainsi, nos employés ont identifié quatre grandes valeurs : **humanisme, engagement, professionnalisme et innovation.**

Activité annuelle des employés

Le 20 février 2020

Crédit photo : Sylvie Trépanier



HUMANISME

ENGAGEMENT

PROFESSIONNALISME

INNOVATION

LE COMITÉ DE DIRECTION



› **Nancy SHOIRY,**
directrice générale

Membre de l'Ordre des architectes du Québec, détentrice d'une maîtrise en architecture et aménagement urbain de l'Université McGill, Mme Nancy Shoiry cumule une carrière de plus de 30 ans où elle a occupé différentes fonctions dans les domaines de l'aménagement urbain et de l'habitation, du développement économique et de la gestion de grands projets à la Ville de Montréal et ses arrondissements ainsi qu'à la Société du Vieux-Port de Montréal. Elle occupe le poste de directrice générale à la SHDM depuis 2015.

› **Carl BOND, MBA, Adm.A., ASC,**
directeur de la gestion immobilière

Membre de l'Ordre des administrateurs agréés et diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), titulaire d'un baccalauréat spécialisé en sciences économiques et d'un MBA pour cadres en immobilier de l'UQAM-SITQ, M. Carl Bond cumule 31 ans d'expérience à la SHDM. Il a occupé diverses fonctions en finances et administration et il occupe la fonction de directeur de la gestion immobilière depuis décembre 2006.



› **Me Martine BRODEUR,**
avocate en chef et directrice des affaires juridiques et corporatives

Admise au Barreau du Québec en 1989 et titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université de Montréal, Me Martine Brodeur cumule 31 ans d'expérience en droit immobilier et de la construction. Avant de rejoindre l'équipe de la SHDM en 2015, elle a exercé en pratique privée et a occupé le poste de directrice du contentieux de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ). Elle cumule maintenant les fonctions de directrice et de secrétaire corporative à la Direction des affaires juridiques et corporatives.



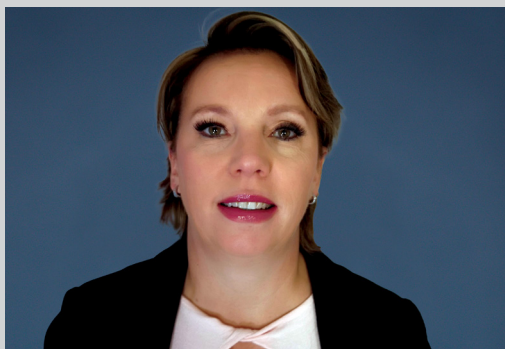
**Mario DE FANTI, CPA, CGA,
directeur des finances et des technologies de l'information**

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, titulaire d'un baccalauréat en comptabilité de l'Université Concordia, M. Mario De Fanti cumule 26 ans d'expérience en gestion financière. Il a notamment été directeur des finances et technologies de l'information de la Société du parc Jean-Drapeau (SPJD), vice-président des finances et de l'administration de la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM) et directeur des finances pour la division de la gestion immobilière de Nortel Networks. Il occupe le poste de directeur des finances et des technologies de l'information depuis 2016.



**Gwenaële DIVAY, CRHA,
directrice des ressources humaines, des communications et de l'expérience client**

Membre de l'Ordre des conseillers en ressources humaines agréés et détentrice d'une maîtrise en psychologie du travail de l'Université de Picardie Jules Verne en France, Mme Gwenaële Divay cumule une expérience de 23 ans en ressources humaines et en gestion d'équipe. Elle a occupé différentes fonctions en ressources humaines dans le réseau de la santé pendant plus de 10 ans, notamment à titre de coordonnatrice de développement organisationnel et gestion de talents, coordonnatrice en planification de la main-d'œuvre et chef partenaires d'affaires. Elle a intégré la SHDM en 2019.



**Johanne MALLETTE, ASC,
directrice du développement et des immobilisations**

Diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC) et détentrice de certifications en gestion comptable et gestion financière aux HEC, Mme Johanne Mallette cumule 30 années d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Elle a occupé des postes de vice-présidence dans une compagnie de construction et de courtage immobilier et de direction pour un promoteur immobilier privé. Elle est directrice du développement immobilier de la SHDM depuis 2013. Mme Mallette a quitté la SHDM pour sa retraite en octobre 2020.



**Manon THERRIEN,
adjointe à la direction, secrétaire du conseil et de la présidence**

Issue du milieu juridique, Mme Manon Therrien, a œuvré dans différents cabinets d'avocats avant de faire partie de la famille de la SHDM depuis près de 33 ans. Elle a contribué à son arrivée à la mise sur pied d'un contentieux à la SHDM à titre d'adjointe juridique. Au cours de ces années, elle a développé son expérience au sein de la SHDM dans différents domaines d'activités, entre autres, en gestion immobilière et au développement. Depuis 2012, elle a été nommée cadre à la Direction générale où elle exerce aussi la fonction de secrétaire corporative substitut.



Faits

— saillants financiers

LES INVESTISSEMENTS

Des investissements de 12,9 M\$ pour l'acquisition de l'Édifice Jean-Brillant ainsi que la réalisation finale du projet de l'Îlot Balmoral et du programme de maintien des actifs.

Des travaux majeurs capitalisés de 1,4 M\$ pour la réalisation de projets de valorisation d'immeubles du portefeuille immobilier résidentiel.

Un portefeuille de crédits d'achat Accès Condos non matérialisés de 28,5 M\$ au 31 décembre 2020.

L'ENDETTEMENT

Une dette à long terme de 170 M\$ sur des actifs évalués, au rôle foncier, à plus de 990 M\$ donnant lieu à un ratio d'endettement de 17 % seulement.

Des remboursements de la dette à long terme de 7,7 M\$.

Fin des emprunts hypothécaires pour 19 immeubles du portefeuille immobilier résidentiel en 2020.

Refinancement du prêt de 30,6 M\$ pour l'immeuble Brennan-Duke.

Une marge de crédit d'exploitation de 100 M\$ disponible au 31 décembre 2020.

LES RÉSULTATS

Des revenus de 75,9 M\$ et des dépenses de 67,3 M\$. Un surplus de 8,6 M\$, alors que le surplus budgété était de 5,5 M\$.

Le surplus provient principalement de :

- . La vente d'un terrain du projet Faubourg Québec : 4,9 M\$.
- . Le remboursement de 225 crédits d'achat du programme Accès Condos pour 3,7 M\$.
- . L'exploitation des portefeuilles immobiliers résidentiel et commercial : 2,7 M\$.

LA CONTRIBUTION SOCIALE

Près de 0,2 M\$ en subventions aux locataires du portefeuille immobilier résidentiel à même les fonds de la SHDM.

Plus de 0,3 M\$ pour la lutte contre l'itinérance en soutien financier assumés par la SHDM pour la gestion de ses 11 maisons de chambres.

LA RICHESSE FONCIÈRE

Un portefeuille immobilier estimé à plus de 990 M\$ générant annuellement des taxes foncières de 18,2 M\$ à la Ville de Montréal et 1,2 M\$ en taxes scolaires au Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal.

Un total de 3 925 unités abordables accréditées Accès Condos (33 projets) depuis le lancement du programme, génèrent également des sommes importantes en taxes foncières et scolaires.

Bilan du plan stratégique 2017-2020



Faubourg Contrecoeur
Crédit photos: VuDuCiel

L'année 2020 marque avant tout la dernière année de la planification stratégique 2017-2020 qui a su dégager une vision claire de développement et entamer une transformation importante pour la SHDM. La mise en place des conditions gagnantes pour atteindre les résultats attendus dans tous les axes du plan stratégique et les excellents résultats financiers des dernières années démontrent que l'implantation d'un système de contrôles internes et de gestion des risques a porté fruit.



H3C

LES SUCCÈS

Acteur de premier plan du développement immobilier

Comme mandataire de la Ville de Montréal, la SHDM a su au cours des quatre dernières années mettre à profit son expertise en immobilier en participant aux réflexions en matière de logements et en réalisant des projets adaptés aux besoins des Montréalais et Montréalaises. Plusieurs projets exemplaires ont été complétés dont le développement du site de **Faubourg Contrecoeur** et le projet **H3C** situé dans le quartier Griffintown.

Engagée auprès de sa clientèle

La SHDM a poursuivi son engagement envers sa clientèle avec la mise en place de l'équipe de l'expérience client. Cette initiative a permis d'établir des communications plus étroites avec la clientèle et les partenaires. Par exemple, le programme d'horticulture en partenariat avec des organismes, a démontré que notre engagement a favorisé l'appropriation par les locataires de leur milieu de vie.

Dans le cadre de la démarche Municipalité amie des aînés (MADA) et afin de donner suite au plan d'action de la SHDM amorcé en 2018, la SHDM a encouragé la création d'une

association locataire au sein des immeubles Autonomie + ayant pour objectif de créer une communauté vivante, stimulante et solidaire et de briser l'isolement.

Développer en partenariat une mixité de projets

La consolidation d'une équipe performante dotée des connaissances et de la passion nécessaires pour traduire la mission et la vision de la SHDM dans les faits a permis l'émergence de projets et de partenariats innovants. Les projets innovants pour lutter contre l'itinérance que nous développons avec nos partenaires en identifiant les besoins de leur clientèle illustrent d'une très belle manière la pertinence de notre mission et notre engagement à contribuer au développement social et inclusif de Montréal.

La réalisation du projet **Îlot Balmoral**, immeuble phare du quartier des spectacles, est un autre exemple de réussite en termes de partenariats pour un projet regroupant le milieu culturel. Par ailleurs, ce projet a été classé parmi les finalistes dans la catégorie des « meilleurs développements à usage mixte » du concours international du MIPIM. L'Îlot Balmoral s'est distingué parmi 228 candidatures en provenant de 45 pays, soumis à l'édition 2020 de ce concours.

En mars 2020, l'Îlot Balmoral a aussi été finaliste au Prix d'excellence de la construction en béton 2020, catégorie bâtiment de moyenne hauteur, de l'American Concrete Institute (ACI), section du Québec et de l'Est de l'Ontario.

ACQUISITION DE L'ÉDIFICE JEAN-BRILLANT

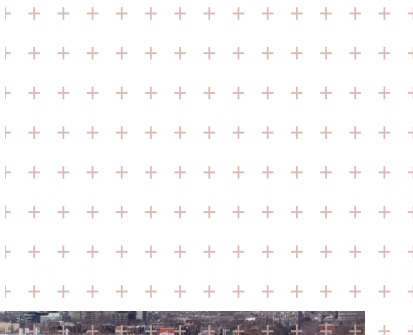
Souhaitant saisir toutes les opportunités pour agrandir son parc immobilier de logements abordables, la SHDM a fait l'acquisition de l'Édifice Jean-Brillant, en 2020. Cet immeuble appartenait à Maison Biéler inc., dont la mission est de fournir de l'hébergement abordable aux vétérans et veuves de vétérans. Avec cette acquisition, la SHDM a contribué à maintenir des logements abordables, en plus de permettre à des personnes de rester dans leur milieu de vie. L'Édifice Jean-Brillant comporte 124 logements abordables dans le quartier Saint-Henri de l'arrondissement Le Sud-Ouest et est devenu le 17^e immeuble Autonomie+. La SHDM possède ainsi plus de 1 200 logements destinés à une clientèle autonome âgée de 55 ans et plus.

« Il était important de maintenir cet immeuble dans le parc de logements abordables et d'assurer la pérennité de leur abordabilité »

Marie-Claude Cantin, coordonnatrice analyses immobilières
Direction du développement et des immobilisations



Îlot Balmoral
Stéphane Brugger
Provencher-Roy/SHDM



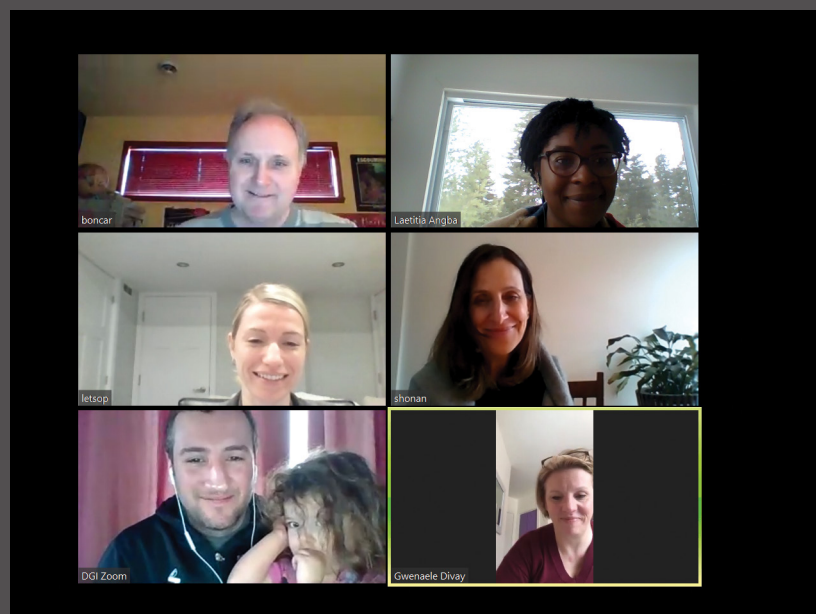
Édifice Jean-Brillant
Crédit photo : Bénédicte Brocard



Édifice Jean-Brillant
Crédit photo : Bénédicte Brocard

La gestion de la pandémie

Dès le moment où tous faisaient face à cette pandémie mondiale, la SHDM a mis en place les mesures nécessaires pour assurer la continuité de ses activités, tout en minimisant les impacts pour sa clientèle, ses employés et sa situation financière.



Membres du comité COVID

De gauche à droite, de haut en bas : Carl Bond, directeur de la gestion immobilière; Laetitia Angba, conseillère expérience client; Sophie Létourneau, conseillère ressources humaines; Nancy Shoiry, directrice générale; Alex Aguiar, superviseur - entretien et travaux, et sa fille Léa; Gwenaële Divay, directrice des ressources humaines, des communications et de l'expérience client.

Parmi ses actions, notons les suivantes :

- Un comité COVID a été formé, lequel a pour mandat de faire un suivi rigoureux de la situation et de prendre toutes les décisions nécessaires afin d'assurer la santé et la sécurité de ses employés et de ses clients.
- Tous les efforts ont été déployés rapidement pour assurer aux employés un bon encadrement en télétravail.
- Tous les équipements de protection et des consignes claires ont été transmis aux employés sur le terrain, afin de se conformer aux mesures sanitaires.
- Des outils de suivi budgétaire ont été mis en place pour évaluer les impacts sur les finances et guider la SHDM à prendre des décisions éclairées pendant cette période.



AU CŒUR DE NOS ACTIONS : LE TRAVAIL DES PRÉPOSÉS AUX IMMEUBLES

La SHDM souhaite souligner le travail exceptionnel de ses préposés aux immeubles qui ont été en première ligne, chaque jour, pour offrir un milieu sécuritaire aux locataires et particulièrement dans les immeubles Autonomie+. Un grand merci !

« Avec la première vague, tout a changé, la crainte et la peur étaient là. Mon travail s'est concentré sur les tâches urgentes et nous avons renforcé les mesures de sécurité avec une désinfection massive sur les points de contact : poignées de porte, buanderie, rampes (même les fins de semaine et les jours fériés). Toutes les mesures ont beaucoup aidé, sur 312 logements, il n'y a eu aucune éclosion ! C'est aussi grâce à la collaboration des locataires qui ont respecté les consignes.

Par ailleurs, les locataires ont été reconnaissants et j'ai reçu beaucoup de bons mots, c'était très encourageant. J'étais fier de l'esprit de communauté qui s'est créé. »

Hassane Rachid,
préposé aux immeubles au Rigaud

*Hassane Rachid, préposé aux immeubles
depuis quatre ans, dans l'atelier du Rigaud.*

Crédit photo : Bénédicte Brocard





TÉMOIGNAGE D'UNE LOCATAIRE EN AUTONOMIE +

Situé en plein cœur du Quartier latin dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, le Rigaud compte 312 logements pour personnes autonomes âgées de 55 ans et plus. Sa terrasse offre une vue panoramique imprenable sur la ville et le mont Royal.

RENCONTRE AVEC CATHERINE PAQUIN, LOCATAIRE

Les mesures sanitaires prises par la SHDM :

« La SHDM a été très rapide à afficher les consignes et les recommandations publiques. L'affichage était bien réparti dans les endroits : entrées, ascenseurs, pièces communes, et les informations étaient claires et précises, il y a beaucoup de vigilance à cet égard. Il y a un côté rassurant de voir le préposé aux immeubles se promener avec du désinfectant et nettoyer partout : poignées de porte, boutons d'ascenseurs, portes, cadrages, boîtes aux lettres. Je me suis sentie protégée d'une certaine façon et j'ai beaucoup apprécié l'appel de courtoisie de la SHDM en pleine pandémie, en plus des messages automatisés qui nous rappellent les consignes ».

Et les relations humaines dans tout cela ?

« Le confinement m'a permis de me rapprocher de plusieurs locataires. Les gens se sont mis à

parler et à prendre des nouvelles des autres, dans les corridors, en gardant leurs distances et en portant le masque. J'ai connu des gens intéressants, à qui je n'avais jamais parlé ! Maintenant on s'échange des livres, parfois j'ai un livre accroché à ma porte. Je me suis fait des amis. Hassane (préposé aux immeubles), c'est mon ami de lecture, parfois j'arrivais de la bibliothèque, et il me demandait quel livre je lisais, on se suggérait des lectures ».

Dans ses temps libres, Catherine Paquin dessine de très jolies toiles au fusain.



« La gestion immobilière se fait en grande partie sur le terrain, et de réussir à travailler dans ce cadre particulier, j'en suis très fier. »

Carl Bond,
directeur de la gestion immobilière

DES ACTIONS EMPREINTES DE BIENVEILLANCE

Une approche innovante et axée sur la solidarité, a permis à la SHDM de maintenir le contact avec ses locataires tout en se souciant de leur bien-être.

Ayant toujours à cœur de préserver la santé de ses locataires, la SHDM, en collaboration avec l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, a procédé en juin 2020 à la préparation de trousse d'équipement contenant des 12 500 masques et 2 500 couvre-visages réutilisables. Plusieurs employés se sont mobilisés afin de préparer cette livraison spéciale et la distribuer. Cette opération a pu rejoindre près de 1 200 ménages dans cet arrondissement.

Appels de solidarité

Afin de veiller sur sa clientèle la plus vulnérable, la SHDM a communiqué par téléphone avec 1 116 de ses locataires, pour prendre de leurs nouvelles et les soutenir dans leurs besoins particuliers en les référant par exemple vers des ressources socio-communautaires, au besoin.

De plus, l'implantation d'un système de messagerie automatisée a permis à la SHDM de transmettre rapidement toutes informations pertinentes à tous ses locataires.

Distribution de pots fleuris

En juin 2020, la SHDM a également contacté les locataires Autonomie+ pour leur offrir un pot fleuri. Ainsi, des employés de la SHDM ont eu beaucoup de plaisir à aller à la rencontre des locataires et à leur remettre un pot fleuri contenant des fines herbes et des fleurs.





GESTES CITOYENS POUR SOUTENIR LA COMMUNAUTÉ

Actions solidaires pour les anges gardiens du CHUM

La SHDM a remis, chaque mois, à titre gracieux des laissez-passer à l'intention du personnel soignant du CHUM, pour le stationnement du complexe Chaussegros-de-Léry.

Situé au coin des rues Notre-Dame et Gosford, le complexe Chaussegros-de-Léry dispose d'un stationnement souterrain de plus de 1 000 espaces.

Une belle façon de soutenir et de remercier, à notre manière, le personnel essentiel.

Soutien aux activités communautaires

Plusieurs activités pour favoriser le bien-être et briser l'isolement des locataires ont été développées grâce au milieu communautaire, deux CIUSSS (Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et Est de l'Île-de-Montréal) et trois arrondissements (Côte-des-Neiges/Notre-Dame-De-Grâce, Sud-Ouest et Ville-Marie).

Par exemple, en août 2020, les locataires de deux immeubles Autonomie+ (Ulrich-Lanthier et Rodolphe-Clément) ont eu droit à une série de prestations de musique appelées les Balconades, initiative réalisée en partenariat avec le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et l'organisme Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention du milieu (ACHIM). Les locataires étaient invités à aller sur leur balcon ou à l'entrée de l'immeuble afin de profiter de la musique tout en respectant les mesures de distanciation physique.

Gouvernance de la SHDM

MODÈLE DE GOUVERNANCE

Lettres constitutives

La SHDM est un organisme à but non lucratif constituée par lettres patentes délivrées en vertu du chapitre V de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), le 15 juin 2010.

Son conseil d'administration et la nomination des membres et dirigeants de la SHDM sont régis de la façon suivante :

- Le conseil d'administration est composé de neuf membres nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal;
- Le comité exécutif désigne également celui qui agira à titre de président;
- Le mandat des membres est pour une période de deux ans et peut être renouvelé. Malgré cela, un membre demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit remplacé;
- Le principe d'alternance permettant de décaler les mandats vise à assurer une certaine continuité dans la gouvernance des activités de la SHDM.

Conseil d'administration

Le conseil d'administration doit tenir des assemblées à intervalle d'au plus trois mois, pour lesquelles un quorum de cinq membres est requis. En outre, il peut adopter tout règlement utile à la bonne marche des activités de la SHDM. Le conseil d'administration a ainsi adopté un règlement général qui édicte les règles concernant le déroulement des séances du conseil. Il s'est également doté d'un code d'éthique et de déontologie des administrateurs. De plus, il a mis en place des pratiques qui vont bien au-delà des exigences minimales d'une bonne gouvernance. Notamment, il a constitué trois comités qui analysent et enrichissent les stratégies, les politiques et les projets de la SHDM : un comité d'audit, de finances et gestion des risques, un comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications, et un comité de gestion des investissements. En outre, la fréquence des rencontres, contribue à la flexibilité et à l'agilité de la SHDM d'assumer son rôle et sa

mission. Pour assurer l'efficacité des opérations, le conseil d'administration peut tenir des réunions spéciales à 48 heures d'avis. Avant chaque séance du conseil, le comité concerné s'est préalablement réuni pour analyser et recommander les projets, stratégies et documents qui lui sont soumis pour recommandation au conseil. La présence aux séances du conseil et des comités ainsi que la rémunération des administrateurs font l'objet d'information divulguée dans le présent rapport annuel de la SHDM.

Comités du conseil

Ces trois comités analysent et recommandent différentes stratégies, politiques et pratiques pour bonifier les activités de la SHDM et en assurent la surveillance. En outre, ils s'assurent que les décisions soient prises et mises en œuvre en accord avec les orientations stratégiques et le plan d'affaires de la SHDM.

Le comité d'audit, de finances et gestion des risques

assure la surveillance de l'information financière, de la gestion des finances, du contrôle et de la gestion intégrée des risques ainsi que de l'audit.

Le comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications évalue les politiques, stratégies et pratiques de la Société en ces matières et en recommande leurs modalités d'application. Il exerce, de plus, un suivi et une surveillance des activités concernées.

Le comité de gestion des investissements évalue les programmes et les stratégies d'investissements reliés à la réalisation de projets immobiliers, à la gestion de ses actifs immobiliers ainsi qu'à la gestion des risques reliés aux investissements effectués. En outre, il revoit et recommande les projets de développement d'acquisitions et les investissements importants.

ORGANIGRAMME



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Johanne BRUNET, CPA, CGA, MBA, Ph. D., présidente

Membre d'office de tous les comités du conseil
Début du mandat : 11-06-2015 et renouvellement le 12-06-2019
Auparavant élue administratrice le 06-05-2009

Professeure titulaire, Département de marketing HEC Montréal, membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, détentricrice d'un doctorat en Industrial and Business Studies de l'Université de Warwick (Royaume-Uni) et d'une maîtrise en administration des affaires (MBA) en marketing et gestion internationale de HEC Montréal, Mme Johanne Brunet, CPA-CGA, MBA, Ph. D., est aussi diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC). Elle a été Lauréate 1999 du prix Action femmes d'affaires de la Chambre de commerce de Montréal et finaliste du Business Professor of the Year Award 2013 de la compétition du célèbre hebdomadaire The Economist. Mme Brunet a été directrice de la production extérieure et des acquisitions à la Société Radio-Canada, pour ensuite œuvrer en tant que vice-présidente principale à TV5-Amériques. Elle est présidente du conseil d'administration de la Société des alcools du Québec ainsi que de la Société québécoise du cannabis et siège également à celui du Théâtre du Rideau Vert, ainsi qu'à d'autres conseils en Angleterre.

Marie-José ROUX FAUTEUX, LL. B. administratrice

Membre du comité de gestion des investissements et du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat : 27-06-2012 et renouvellement le 12-06-2019

En tant qu'avocate, Mme Marie-José Roux Fauteux a œuvré près de 20 ans chez Fasken-Martineau où elle a développé une vaste expérience en droit immobilier. Collaboratrice de la SHDM dans le cadre de plusieurs projets, dont la mise en place du Centre de commerce mondial et le développement initial du Faubourg Québec, elle dispose d'une expertise pertinente et recherchée en matière de développement urbain.



Julie CHAURETTE, FCPA, FCA, administratrice

Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat : 11-06-2015 et renouvellement le 12-06-2019

Présidente-directrice générale de la Fondation du CHUM, Mme Julie Chaurette, FCPA, FCA, diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC) et certifiée par le Chartered Director's Program (C.Dir), est reconnue pour son expertise en comptabilité, gestion intégrée des risques, en finances et communication financière. Elle a notamment été vice-présidente Information financière chez Ivanhoé Cambridge après avoir occupé des postes de direction au sein de Trust Général du Canada et de PriceWaterhouseCoopers. Engagée au sein de nombreux organismes, elle est membre de plusieurs conseils d'administration et membre du comité de gouvernance de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec. Son engagement lui a valu le Prix Excellence CPA engagement social 2014. Mme Julie Chaurette s'est vu décerner, récemment, le titre de Fellow de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec (CPA), désigné par le sigle FCPA, visant à reconnaître le mérite des membres qui se sont dévoués de façon exceptionnelle à la profession.

Fabien COURNOYER,
administrateur

Président du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat: 27-06-2012 et renouvellement: 12-02-2019

M. Fabien Cournoyer est un gestionnaire d'expérience, familier tant des enjeux immobiliers que du fonctionnement des sociétés publiques et parapubliques. Il a notamment été directeur général de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), après avoir occupé différentes fonctions liées à l'habitation ou au développement économique et urbain à la Ville de Montréal ainsi qu'à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il a été président de la fondation de l'OMHM jusqu'en septembre 2020.



Robert JUNEAU, CPA, CA,
administrateur

Président du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat: 01-06-2011 et renouvellement: 12-06-2019

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec depuis 1975, M. Robert Juneau, CPA, CA, cumule près de 15 ans d'expérience en vérification financière dans les secteurs public et privé, en plus d'une expertise établie sur deux décennies en tant que cadre supérieur dans le secteur municipal, à la Ville et à la Communauté urbaine de Montréal, notamment. Depuis 2006, en plus de siéger sur des conseils d'administration et des comités d'audit de plusieurs organismes, il agit comme consultant en comptabilité et gestion financière auprès de différentes entreprises et participe à des comités d'arbitrage visant le règlement de litiges contractuels.



Alain LAPOINTE, M. Sc., Ph. D.,
administrateur

Président du comité de gestion des investissements
Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
Début du mandat: 01-06-2011 et renouvellement: 12-06-2019

Professeur honoraire à HEC Montréal, M. Alain Lapointe a fait carrière comme professeur en économie, spécialisé en finance immobilière et en économie urbaine. Il a été directeur du Département d'économie appliquée et du Centre d'étude en administration internationale de HEC.

Il a agi comme consultant auprès de nombreux organismes publics et privés. Il a siégé aux conseils d'administration des différentes filiales immobilières de la CDPQ, Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge et Presima inc. Il a également siégé au conseil d'administration de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec.



Guillaume LAVOIE, ing., M.ing., PMP, MBA,
administrateur

Membre du comité de gestion des investissements
Début du mandat: 08-03-2017 et renouvellement: 13-03-2019

Membre de l'Ordre des ingénieurs, titulaire d'un baccalauréat en génie de la construction et d'une maîtrise en gestion de projets de construction de l'ETS et d'une maîtrise en administration des affaires de HEC Montréal, M. Guillaume Lavoie cumule plus de 12 années d'expérience en gestion de projets de construction. Actuellement directeur de projet, il a œuvré sur des projets à vocation commerciale, institutionnelle, industrielle, hospitalière, aéroportuaire et hydroélectrique, tant au Canada qu'à l'étranger.



**Ana NUNES,
administratrice**

Membre du comité de gestion des investissements

Début du mandat : 01-06-2011 Renouvellement le 12-06-2019 Démission le 04-03-2020

Membre de l'Ordre des architectes depuis 1990, Mme Ana Nunes possède une solide expertise en construction. Elle a occupé les postes de gestionnaire de projet à la Société de la Place des Arts ainsi qu'à l'Université de Sherbrooke. En 2005, elle est élue conseillère d'arrondissement à Outremont, poste qu'elle conservera jusqu'en novembre 2013. Personne engagée dans son milieu, elle siège à différents conseils d'administration et a siégé à la Commission de la culture et des loisirs de la Ville de Montréal ainsi qu'à la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise. Elle a également présidé le comité consultatif d'urbanisme d'Outremont, de 2007 à 2010.



**Laetitia ANGBA, LL. L.,
administratrice**

Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

Début du mandat : 13-03-2019 Démission le 18-02-2020

Diplômée d'une licence en droit civil, d'un baccalauréat en sciences sociales à l'Université d'Ottawa et d'un diplôme d'études supérieures spécialisées (D.E.S.S.) en administration des affaires à HEC Montréal, Mme Laetitia Angba possède une solide expérience dans le domaine communautaire et social. Elle a cumulé plusieurs prix et distinctions au cours des dernières années. Membre de la cohorte 2017 du Réseau jeunes femmes leaders (RJFL) de Concertation Montréal, elle travaille depuis 2014 pour la Fondation du Dr Julien, après des expériences au sein de l'Union internationale des télécommunications (UIT) des Nations Unies à Genève et pour le Centre de ressources des femmes à la Fédération étudiante de l'Université d'Ottawa. En parallèle à ses activités professionnelles, Mme Angba s'implique bénévolement pour le conseil d'administration de l'Organisation des jeunes de Parc-Extension (PEYO) afin d'améliorer la qualité de vie des résidents de ce quartier. Elle est reconnue pour sa capacité à rassembler des partenaires pertinents pour mettre sur pied des projets porteurs pour la communauté.

**Élodie POSTEL,
administratrice**

Membre du comité de gestion des investissements

Début du mandat : 08-07-2020

Mme Élodie Postel est membre de l'Ordre des architectes du Québec et présente une solide expérience en planification stratégique, développement des affaires et gestion de projet. Au cours de sa carrière, elle a eu l'opportunité de coordonner un grand nombre de projets d'architecture de nature résidentielle, institutionnelle et commerciale. En plus d'avoir fondé et présidé sa propre entreprise (S.O.S archis), Mme Postel a évolué chez FABRIQ architecture, Cardin Ramirez Julien architectes et Zaraté+Lavignes Architectes.



**Clotilde TARDITI,
administratrice**

Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

Début du mandat : 08-07-2020

Mme Clotilde Tarditi est la directrice générale de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM). Œuvrant dans le milieu du logement social depuis plusieurs années, elle est reconnue pour son expertise en développement sociocommunautaire et en intervention sociale, ainsi que ses compétences en matière de gestion de changement, de leadership et d'analyse stratégique. Avant de se joindre à la CHJM, Mme Tarditi a occupé des postes de direction à la Ville d'Échirolles (France) ainsi qu'à la Confédération Nationale du Logement de l'Isère (France).

COMPÉTENCES ET PROFILS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANTÉCÉDENTS ET EXPÉRIENCES
GOUVERNANCE
Aspects juridiques/droit
Communication/marketing
Développement durable
Expérience de gestion
Gestion municipale
Gouvernance
Planification stratégique
Relation de travail
Responsable politique
Ressources humaines
INVESTISSEMENTS
Analyse de rentabilité
Apport municipal stratégique
Architecture/urbanisme
Développement immobilier
Expérience du secteur du développement économique
Expérience du secteur de l'habitation
Gestion immobilière
Habitation sociale et communautaire
Investissement/financement
AUDIT
Contrôle interne/vérification
Finance
Gestion des risques
Technologies

PROFIL	
Sexe (H/F)	56 % H 44 % F
Communauté culturelle	22 %
Lieu de résidence – Montréal	99 %
35 ans et moins	11 %
Certification en gouvernance	38 %

PRÉSENCE DES ADMINISTRATEURS

PRÉSENCE DES ADMINISTRATEURS AUX RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Année financière 2020	Conseil d'administration		Comité d'audit, de finances et de gestion des risques		Comité de gestion des investissements		Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications	
	Régulière	Visio-conférence	Régulière	Visio-conférence	Régulière	Visio-conférence	Régulière	Visio-conférence
Administrateurs	1	9	2	5	1	4	2	4
Johanne Brunet	1 / 1	9 / 9	2 / 2	5 / 5	1 / 1	4 / 4	2 / 2	4 / 4
Alain Lapointe		10 / 10		7 / 7	1 / 1	4 / 4		
Robert Juneau	1 / 1	9 / 9	2 / 2	5 / 5			2 / 2	4 / 4
Fabien Cournoyer	1 / 1	9 / 9					1 / 1	5 / 5
Julie Chaurette	1 / 1	9 / 9	2 / 2	5 / 5			2 / 2	4 / 4
Laetitia Angba ⁽¹⁾							1 / 1	
Guillaume Lavoie	0 / 1	9 / 9			1 / 1	4 / 4		
Ana Nunes ⁽²⁾								
Marie-José Roux Fauteux	1 / 1	9 / 9			1 / 1	4 / 4	2 / 2	4 / 4
Élodie Postel		4 / 4				2 / 3		
Clotilde Tarditi		4 / 4						2 / 2
Jean Talbot ⁽³⁾				5 / 5		1 / 1		

⁽¹⁾ Démission le 25 février 2020, effective le 18 février 2020.

⁽²⁾ Démission le 4 mars 2020.

⁽³⁾ Membre externe

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS					
Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence		Total 2020
	De base	Additionnelle*	Régulière	Conférence téléphonique ou visioconférence**	
Johanne Brunet ^{(1) (2) (3) (4)}	5 000	5 000	750*	750*	31 000 \$
Alain Lapointe* ^{(1) (2) (3)}	2 500	2 500	500* ou 250	500* ou 250	11 500 \$
Robert Juneau* ^{(1) (2) (4)}	2 500	2 500	500* ou 250	500* ou 250	12 500 \$
Fabien Cournoyer* ^{(1) (4)}	2 500	2 500	500* ou 250	500* ou 250	10 250 \$
Julie Chaurette ^{(1) (2) (4)}	2 500		250	250	8 250 \$
Laetitia Angba ^{(1) (4) (5)}	2 500		250	250	587 \$
Guillaume Lavoie ^{(1) (3)}	2 500		250	250	6 000 \$
Ana Nunes ^{(1) (3) (6)}	2 500		250	250	-
Marie-José Roux Fauteux ^{(1) (3) (4)}	2 500		250	250	8 250 \$
Élodie Postel ^{(1) (3)}	2 500		250	250	2 707 \$
Clotilde Tarditi ^{(1) (4)}	2 500		250	250	2 707 \$
Jean Talbot ⁽²⁾			250	250	1 500 \$
Total ***					95 251 \$

⁽¹⁾ Conseil d'administration

⁽²⁾ Comité d'audit, de finances et de gestion des risques

⁽³⁾ Comité de gestion des investissements

⁽⁴⁾ Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

⁽⁵⁾ Démission le 25 février 2020, effective le 18 février 2020

⁽⁶⁾ Démission le 4 mars 2020

* Président d'un comité

** Selon le paragraphe 9 de la Politique sur la rémunération des membres du conseil d'administration de la SHDM amendée en décembre 2020, la valeur des jetons est divisée de moitié lorsque la durée d'une séance par conférence téléphonique ou par visioconférence est inférieure à une heure.

*** N'inclut pas les avantages sociaux

États — financiers



TABLE DES MATIÈRES

	ATTESTATION FINANCIÈRE DE LA DIRECTION	28
	RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS	29
	ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ	32
	ÉTAT CONSOLIDÉ DES GAINS ET DES PERTES DE RÉÉVALUATION	33
	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	34
	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA VARIATION DE LA DETTE NETTE	35
	ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	36
	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	38
TABLEAU 1	REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	65
TABLEAU 2	FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	67

ATTESTATION DE LA DIRECTION

Les états financiers consolidés et les notes afférentes de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020, ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix des méthodes comptables appropriées qui respectent les Normes comptables canadiennes pour le secteur public. L'analyse faite par la direction ainsi que les résultats soumis doivent être lus conjointement avec le rapport des auditeurs indépendants qui en ont effectué l'audit.

Ces états financiers consolidés contiennent certains montants fondés sur l'utilisation du jugement professionnel et d'estimations. Conformément aux responsabilités qui lui incombent, la direction a établi ces montants de manière judicieuse afin d'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous les aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la SHDM. En outre, toutes les hypothèses importantes considérées ont été divulguées au comité d'audit, de finances et de gestion des risques ainsi qu'aux auditeurs indépendants. La direction estime que dans l'ensemble, les systèmes de comptabilisation et de contrôle interne de l'information financière fournissent un degré raisonnable de fiabilité et forment une assise appropriée pour la préparation des états financiers consolidés.

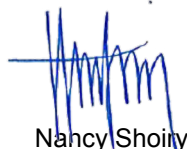
La direction n'a pas connaissance de fraudes, avérées ou soupçonnées, au détriment de la SHDM impliquant des membres de la direction ou de salariés qui jouent un rôle significatif en matière de comptabilité ou de contrôle.

La SHDM reconnaît qu'elle est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui la régissent.

Le conseil d'administration surveille la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière financière et il a approuvé les états financiers consolidés.

La vérificatrice générale de la Ville de Montréal et Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. ont procédé à l'audit des états financiers consolidés de la SHDM, conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et leur rapport d'audit expose la nature et l'étendue de cet audit et l'expression de leur opinion. La vérificatrice générale et Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. peuvent, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne leur audit.

La directrice générale,



Nancy Shoiry

Le directeur des finances et des technologies de l'information,



Mario De Fanti, CPA, CGA

Montréal, le 30 mars 2021

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS



Rapport des auditeurs indépendants

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société d'habitation et de développement de Montréal (la « Société »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, et les états consolidés des résultats et de l'excédent accumulé, des gains et pertes de réévaluation, de la variation de la dette nette et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2020, ainsi que des résultats de ses activités, de ses gains et pertes de réévaluation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux NCSP, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Société.



Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS (SUITE)



Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA

Vérificatrice générale de la Ville de Montréal

Montréal, Québec
Le 30 mars 2021

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.¹

¹CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A120628

ÉTAT CONSOLIDÉ DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Notes	Budget 2020 \$	Réel 2020 \$	Réel 2019 \$
REVENUS				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		35 620 000	35 734 925	35 295 163
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		32 330 000	29 883 008	25 516 044
Ventes de propriétés		4 950 000	4 869 230	2 522 119
Programme Accès Condos	8	2 400 000	3 653 353	6 115 982
Développement immobilier et terrains		450 000	1 318 007	14 029 677
Marché Bonsecours	24	-	41 901	1 978 479
Intérêts sur prêts et autres revenus		250 000	388 217	465 665
		<u>76 000 000</u>	<u>75 888 641</u>	<u>85 923 129</u>
CHARGES				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		35 020 000	30 223 544	31 843 268
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		31 530 000	32 655 698	22 671 001
Coût des propriétés vendues		-	-	2 027 851
Développement immobilier et terrains		3 850 000	3 984 637	15 454 714
Marché Bonsecours	24	-	99 725	2 081 667
Autres charges		100 000	282 210	2 122 403
	25	<u>70 500 000</u>	<u>67 245 814</u>	<u>76 200 904</u>
EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS		<u>5 500 000</u>	<u>8 642 827</u>	<u>9 722 225</u>
Excédent accumulé au début de l'exercice			158 774 103	152 964 274
Variation des gains et pertes de réévaluation cumulés			<u>(5 675 925)</u>	<u>(3 912 396)</u>
Excédent accumulé à la fin de l'exercice			<u>161 741 005</u>	<u>158 774 103</u>

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES GAINS ET DES PERTES DE RÉÉVALUATION

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Note	2020	2019
		\$	\$
(Pertes) gains de réévaluation cumulé(e)s, au début de l'exercice		(2 695 713)	1 216 683
Gain (perte) non réalisé(e) sur le programme Accès Condos	17 b)	3 778 209	(1 121 466)
(Pertes) non réalisées sur les instruments financiers dérivés		(9 454 134)	(2 790 930)
(Pertes) de réévaluation cumulées, à la fin de l'exercice		(8 371 638)	(2 695 713)

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

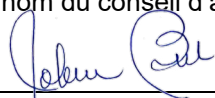
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Notes	2020 \$	2019 \$
ACTIFS FINANCIERS			
Encaisse	3	17 546 807	22 797 521
Dépôts	24	783 699	883 699
Débiteurs	4	3 768 868	6 579 704
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	5	885 511	1 062 613
Propriétés destinées à la revente	14	378 189	378 189
Avantages incitatifs relatifs à des baux	6	4 842 732	5 189 431
Prêts à recevoir	7	1 947 379	1 882 105
Crédits d'achat Accès Condos	8	28 506 046	27 467 410
		58 659 231	66 240 672
PASSIFS			
Créditeurs et charges à payer	10	23 004 900	28 828 989
Dette à long terme	11	170 272 562	177 972 198
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	19	13 644 796	4 190 662
Revenus reportés	12	1 433 470	1 286 690
		208 355 728	212 278 539
DETTE NETTE		(149 696 497)	(146 037 867)
ACTIFS NON FINANCIERS			
Propriétés	13	309 529 995	303 201 887
Immobilisations corporelles	15	728 088	481 142
Frais payés d'avance		1 179 419	1 128 941
		311 437 502	304 811 970
EXCÉDENT ACCUMULÉ		161 741 005	158 774 103
Obligations contractuelles (note 20)			
Droits contractuels (note 21)			
Passifs éventuels (note 23)			

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du conseil d'administration



Johanne Brunet

Présidente du conseil d'administration



Robert Juneau

Administrateur et président du comité d'audit, de finances et de gestion des risques

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA VARIATION DE LA DETTE NETTE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Budget 2020 \$	Réel 2020 \$	Réel 2019 \$
Excédent annuel lié aux activités	5 500 000	8 642 827	9 722 225
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés			
Acquisitions	(38 400 000)	(18 360 752)	(29 163 120)
Radiations	-	-	2 167 100
Cessions de propriétés	-	-	2 027 851
Reclassement des propriétés destinées à la revente	-	-	378 189
Amortissement	11 900 000	11 785 698	9 084 637
	<u>(21 000 000)</u>	<u>2 067 773</u>	<u>(5 783 118)</u>
Variation des frais payés d'avance	-	(50 478)	(240 734)
(Perte) de réévaluation nette	-	(5 675 925)	(3 912 396)
Variation de la dette nette	<u>(21 000 000)</u>	<u>(3 658 630)</u>	<u>(9 936 248)</u>
Dette nette au début de l'exercice	<u>(146 037 867)</u>	<u>(146 037 867)</u>	<u>(136 101 619)</u>
Dette nette à la fin de l'exercice	<u><u>(167 037 867)</u></u>	<u><u>(149 696 497)</u></u>	<u><u>(146 037 867)</u></u>

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Notes	2020 \$	2019 \$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			
Excédent annuel lié aux activités		8 642 827	9 722 225
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	13	11 573 767	8 890 712
Amortissement des immobilisations corporelles	15	211 931	193 925
Radiation de propriétés		-	2 165 538
Radiation d'immobilisations corporelles		-	1 562
Amortissement des avantages incitatifs relatifs à des baux	6	346 699	289 616
Subvention sur prêts à recevoir	7	(17 311)	(65 869)
Crédits d'achat Accès Condos	8	(1 038 636)	1 163 630
Revenus reportés	12	(87 385)	(96 079)
		19 631 892	22 265 260
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	17 a)	459 121	9 174 058
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		20 091 013	31 439 318
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Variation nette de l'emprunt bancaire	9	-	(66 500 000)
Remboursement de la dette à long terme	11	(7 699 636)	(7 690 660)
Dette à long terme	11	-	100 000 000
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(7 699 636)	25 809 340
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILISATIONS			
Variation nette des dépôts		100 000	(100 000)
Acquisition nette et amélioration de propriétés	13	(21 190 562)	(32 418 206)
Cession de propriétés		-	2 027 851
Acquisition d'immobilisations corporelles	15	(458 877)	(279 812)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement en immobilisations		(21 549 439)	(30 770 167)

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2020

	Notes	2020	2019
		\$	\$
AUTRES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement	5	177 102	177 102
Gain (perte) non réalisé(e) sur le programme Accès Condos		3 778 209	(1 121 466)
Variation nette des prêts à recevoir	7	(47 963)	(988 128)
Flux de trésorerie provenant des autres activités d'investissement		3 907 348	(1 932 492)
(Diminution) Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(5 250 714)	24 545 999
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		22 797 521	(1 748 478)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		17 546 807	22 797 521

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Encaisse	3	17 546 807	22 797 521
----------	---	------------	------------

Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie (note 17 b))

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2020

1. STATUT ET OBJETS

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) (la « Société ») est une société sans but lucratif, mandataire de la Ville de Montréal, constituée par lettres patentes le 15 juin 2010 par le gouvernement du Québec en vertu du chapitre V de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4). En cas de dissolution, les biens de la Société, une fois ses dettes acquittées, seront dévolus à la Ville de Montréal.

Ses objectifs sont de contribuer au développement économique et social par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de la Ville de Montréal et d'acquérir, de rénover, de restaurer, de construire, de démolir, de vendre, de louer ou d'administrer des immeubles sur le territoire de la Ville de Montréal, et d'accorder des subventions et en administrer les programmes à la construction, la rénovation, la restauration, la démolition et la relocalisation d'immeubles sur le territoire de la Ville de Montréal.

La Société est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés en vertu de l'article 149 (1) d.5) de la *Partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu* (RLRQ 1985 5e suppl.), à titre de *Société contrôlée par une municipalité*.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

En tant qu'autre organisme public, les états financiers consolidés sont dressés conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers consolidés, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public, exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actifs et de passifs, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, des obligations et des droits contractuels, de même que sur les postes de revenus et charges de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principales estimations comprennent la provision pour dépréciation des loyers à recevoir, la valeur de réalisation nette des propriétés destinées à la revente, les hypothèses d'actualisation des crédits d'achat Accès Condos, la provision au titre des sites contaminés, les frais courus incluant la provision dans le cadre de projets de construction, la durée de vie estimative des propriétés et des immobilisations corporelles, les travaux en cours et la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

b) Périmètre de consolidation

Les états financiers des organismes contrôlés sont consolidés intégralement aux comptes de la SHDM et les transactions interorganismes et soldes réciproques sont éliminés en consolidation. Ces organismes sont la Société en commandite Brennan-Duke et CDL inc.

c) Constatation des revenus

Les revenus d'exploitation des portefeuilles immobiliers incluent les loyers provenant des locataires liés par des contrats de location, les recouvrements de taxes foncières, la récupération des frais d'exploitation, les revenus de stationnement et les revenus accessoires. Les paiements minimums exigibles en vertu des baux sont constatés linéairement sur la durée des baux et les autres revenus sont constatés lorsqu'ils sont gagnés, qu'une estimation raisonnable des montants est possible et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les revenus tirés de la vente de propriété sont constatés au moment du transfert de propriété lorsque le montant est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les crédits d'achat Accès Condos sont constatés à l'état consolidé des résultats à la valeur actualisée dans l'exercice au cours duquel les ententes sont signées et au moment de leurs encaissements.

Les revenus tirés du développement de projets immobiliers et terrains ainsi que les intérêts sur prêts et les autres revenus sont constatés lorsqu'il y a des preuves convaincantes de l'existence d'un accord, qu'ils sont gagnés, que le montant est déterminé ou déterminable et que le recouvrement de la créance connexe est raisonnablement assuré.

Les revenus du Marché Bonsecours incluent les revenus locatifs et les revenus tirés d'événements. Les paiements minimums exigibles en vertu des baux sont constatés linéairement sur la durée des baux et les autres revenus sont constatés lorsqu'ils sont gagnés, qu'une estimation raisonnable des montants est possible et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les subventions sont comptabilisées dans l'exercice au cours duquel surviennent les faits qui donnent lieu aux subventions, dans la mesure où elles ont été autorisées par le cédant et que les critères d'admissibilité sont atteints, sauf dans la mesure où les stipulations de l'accord créent une obligation répondant à la définition d'un passif.

d) Données budgétaires

L'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé ainsi que l'état consolidé de la variation de la dette nette comportent une comparaison avec les données budgétaires présentées sur la base des Normes comptables canadiennes pour le secteur public. Les données budgétaires ont été approuvées par le conseil d'administration de la Société le 22 octobre 2019 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 11 novembre 2019.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

e) Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où la Société devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, sauf indications contraires, les actifs financiers et les passifs financiers sont évalués au coût ou au coût après amortissement.

Les instruments financiers dérivés et les instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont évalués à la juste valeur. La Société a choisi d'évaluer à la juste valeur d'autres instruments financiers particuliers, tels que les crédits d'achat Accès Condos de façon à refléter la façon dont ils sont évalués et gérés. Ces instruments financiers sont classés en tant qu'actifs financiers et passifs financiers, et ils ne sont pas reclassés pendant la période au cours de laquelle ils sont détenus. Tous les autres actifs financiers et passifs financiers sont évalués au coût ou au coût après amortissement. Les instruments financiers sont classés selon le niveau 1, 2 ou 3 aux fins de la détermination des données utilisées pour évaluer les justes valeurs des instruments financiers classés comme étant évalués à la juste valeur, tel qu'il est décrit ci-après :

Niveau 1 : les prix (non rajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;

Niveau 2 : les données fondées sur le marché autres que les prix cotés qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 : les données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables; les hypothèses se fondent sur les meilleures informations internes et externes disponibles et qui sont les plus appropriées compte tenu du type d'instrument financier faisant l'objet d'une évaluation afin d'établir ce qu'aurait été le prix de transaction à la date d'évaluation dans le cadre d'une opération conclue dans des conditions normales de concurrence.

Les gains et pertes non réalisés découlant des variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisés dans l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation. Au moment du règlement, le cumul des gains ou des pertes est reclassé de l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Les intérêts et les dividendes attribuables aux instruments financiers sont présentés dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

À chaque date des états financiers, la Société apprécie s'il existe une indication objective de dépréciation des actifs financiers. Si une telle indication existe, un test de dépréciation est effectué. Lorsque les actifs financiers sont dépréciés, les pertes de valeur sont comptabilisées dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Lorsque la valeur comptable d'un placement de portefeuille a été réduite pour tenir compte d'une moins-value, cette réduction n'est pas annulée s'il se trouve que la valeur du placement remonte par la suite.

Dans le cas des instruments financiers évalués au coût après amortissement, la méthode du taux d'intérêt effectif est utilisée pour déterminer les revenus ou les charges d'intérêt.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

ACTIFS FINANCIERS

f) Encaisse

L'encaisse est constituée de fonds très liquides sans échéance.

g) Propriétés destinées à la revente

Les propriétés destinées à la revente sont comptabilisées au moindre du coût et de leur valeur de réalisation nette et ne sont pas amorties. La portion de ces propriétés, destinées à être vendues au cours de l'exercice subséquent, est présentée dans les actifs financiers.

h) Avantages incitatifs relatifs à un bail

Les avantages incitatifs accordés par la Société à un locataire, en vertu d'un contrat de location à long terme, sont reportés et amortis de façon linéaire sur la durée du bail.

i) Contrats de location

Les contrats de location sont classés à titre de contrats de location-financement lorsque pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien sont transférés au preneur et qu'à la date d'entrée en vigueur du bail, la juste valeur du bien loué est identique à sa valeur comptable pour le bailleur.

Les sommes à recevoir découlant d'un contrat de location-financement conclut par la Société comprennent les paiements minimums exigibles en vertu du bail, moins les frais accessoires et la marge de profit qui y est intégrée, plus toute valeur résiduelle non garantie du bien loué revenant à la Société. La différence entre le coût d'origine du bien loué et la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement représente le produit de financement non gagné et est constaté à titre de passif à l'état consolidé de la situation financière.

Les paiements reçus en vertu du bail sont imputés en diminution de la somme à recevoir. Les produits de financement gagnés sont déterminés en appliquant au solde de la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement le taux d'actualisation utilisé lors du calcul de la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail.

j) Prêts à recevoir

Les prêts à recevoir sont présentés au moindre du coût et de la valeur de recouvrement nette. Les prêts assortis de conditions avantageuses importantes sont présentés à la valeur actualisée pour tenir compte de la valeur de l'élément subvention. L'écart d'actualisation est amorti sur la durée des prêts selon la méthode de l'intérêt réel. Les intérêts créditeurs sont présentés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

k) Crédits d'achat Accès Condos

La Société a fait le choix de comptabiliser les crédits d'achat Accès Condos à la juste valeur. Les crédits d'achat Accès Condos sont enregistrés dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé à la valeur actualisée des flux monétaires futurs au moment de l'enregistrement des ventes chez le notaire.

L'encaissement de ces crédits d'achat doit être porté en partie à l'encontre de l'actif financier préalablement enregistré et le solde doit être enregistré directement aux résultats de l'exercice. Les modifications ultérieures aux hypothèses servant à la détermination de la juste valeur doivent être comptabilisées dans l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation jusqu'à ce que le crédit d'achat soit décomptabilisé ou qu'une perte sur dépréciation soit constatée.

PASSIFS

l) Revenus reportés

Les rentes constatées à titre de produits reportés sur les baux emphytéotiques sont amorties linéairement sur une période de 52 ans.

m) Provision au titre des sites contaminés

Une provision au titre des sites contaminés est comptabilisée lorsqu'il existe une norme environnementale, que la contamination dépasse cette norme, que la Société est directement responsable ou qu'elle accepte la responsabilité, qu'il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés et qu'il est possible de procéder à une estimation raisonnable des montants en cause. La valeur de la provision se compose de l'ensemble des coûts directement attribuables aux activités d'assainissement et est basée sur les informations connues à ce jour. Les coûts directement attribuables comprennent ceux associés aux activités de fonctionnement ainsi que ceux directement reliés à la construction d'infrastructures, engagés dans le cadre de l'assainissement de sites contaminés. Lorsque la période de réalisation des travaux d'assainissement peut être établie, les coûts doivent être actualisés.

ACTIFS NON FINANCIERS

La Société comptabilise les propriétés, les immobilisations corporelles et les frais payés d'avance à titre d'actifs non financiers étant donné qu'ils peuvent normalement servir à fournir des services dans des exercices ultérieurs.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

n) Propriétés

Les propriétés sont comptabilisées au coût et sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les périodes suivantes :

	Durée
Bâtiments	35 ans
Améliorations	10 à 25 ans

Les propriétés en cours de réalisation ne sont amorties qu'à compter du moment où elles sont utilisées pour le produit de biens ou la prestation de services. Les intérêts liés au financement des propriétés en cours de réalisation sont capitalisés.

o) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût et sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les périodes suivantes :

	Durée
Équipement de stationnement	10 ans
Améliorations locatives	5 ans
Équipement de sécurité	5 ans
Mobilier	4 ans
Matériel de télécommunication	4 ans
Matériel roulant	4 ans
Matériel informatique	3 ans

p) Réduction de valeur des propriétés et des immobilisations

Les propriétés et les immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation si des événements ou des changements de circonstances indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable, d'après la comparaison de la valeur comptable aux avantages économiques futurs estimatifs tirés de l'utilisation ou de la vente éventuelle de ces propriétés et de ces immobilisations. La perte de valeur, qui correspond à l'excédent de la valeur comptable sur la juste valeur, est passée en charge dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Aucune reprise de perte de valeur n'est comptabilisée sur les propriétés dont la valeur comptable aurait été réduite au cours d'un exercice antérieur.

q) Régime de retraite à cotisations déterminées

La Société applique la méthode de comptabilisation relative aux régimes à cotisations déterminées pour constater les coûts des avantages de retraite afférents à un régime de retraite par financement salarial. Ces coûts correspondent aux cotisations requises à l'égard des services rendus par les salariés et ils sont constatés au moment où les cotisations sont dues.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

3. ENCAISSE

	2020	2019
	\$	\$
Encaisse	2 597 450	1 683 439
Compte à rendement élevé, portant intérêt à un taux de 0,85 % (2,47 % au 31 décembre 2019)	14 949 357	21 114 082
	17 546 807	22 797 521

4. DÉBITEURS

	2020	2019
	\$	\$
Ville de Montréal	1 189 628	2 537 882
Société canadienne d'hypothèques et de logement	37 433	44 549
Taxes de ventes	457 458	767 625
Loyers à recevoir	501 639	616 690
Gestionnaires externes	719 831	253 854
Refacturation de projet	813 413	2 088 241
Autres	429 083	512 148
	4 148 485	6 820 989
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	(379 617)	(241 285)
	3 768 868	6 579 704

5. SOMME À RECEVOIR DÉCOULANT D'UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

Les remboursements minimaux exigibles en vertu d'un contrat de location-financement au cours des prochains exercices sont les suivants :

	\$
2021	177 102
2022	177 102
2023	177 102
2024	177 102
2025	177 103
	885 511

Le taux d'intérêt implicite du bail est de 7,8 %.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

6. AVANTAGES INCITATIFS RELATIFS À DES BAUX

La Société loue des locaux à la Ville de Montréal en vertu d'un bail échéant en 2028 ainsi qu'à un locataire commercial en vertu d'un bail échéant en 2025. Des rabais de loyers et des loyers gratuits ont été octroyés par la Société à titre d'incitatifs, à la signature de ces baux. Au 31 décembre 2020, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	7 104 324	187 638
Entre 1 et 5 ans	28 969 089	830 805
Plus de 5 ans	22 301 088	-
	<u>58 374 501</u>	<u>1 018 443</u>

7. PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à un taux variant de 0 % à 8,37 % (0 % à 8,37 % en 2019) et ont une date d'échéance variant de 2021 à 2032. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 4,03 % (3,87 % en 2019).

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 5 % et 9 % (variant de 5 % à 9 % en 2019) et ont des dates d'échéance variant de 2022 à 2030. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces prêts hypothécaires et autres est de 5,73 % (5,97 % en 2019).

	2020	2019
	\$	\$
Soldes de prix de vente	1 917 958	1 846 576
Prêts hypothécaires et autres	29 421	35 529
	<u>1 947 379</u>	<u>1 882 105</u>

Un montant de 575 785 \$ (647 167 \$ au 31 décembre 2019) a été déduit de la valeur des prêts à recevoir relatifs aux soldes de prix de vente des propriétés pour les présenter à leur valeur actualisée à un taux de 8,37 % au 31 décembre 2020 (8,37 % au 31 décembre 2019).

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de premier rang pour une valeur de 999 101 \$ (1 002 366 \$ en 2019) et par des hypothèques de deuxième rang pour une valeur de 24 063 \$ (26 906 \$ en 2019). Des prêts à recevoir totalisant 924 215 \$ (852 833 \$ en 2019) ne comportent aucune garantie.

Aux 31 décembre 2020 et 2019, aucune provision pour moins-value n'a été constatée.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

7. PRÊTS À RECEVOIR (SUITE)

Les encaissements estimés, au cours des cinq (5) prochains exercices, sont les suivants :

	\$
2021	1 124 933
2022	129 418
2023	127 625
2024	127 625
2025	127 625

8. CRÉDITS D'ACHAT ACCÈS CONDOS

Dans le cadre de son plan stratégique de développement, la Société s'est engagée à mettre sur le marché des unités en copropriété divise à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accession à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2020, 3 925 ménages (3 920 ménages en 2019) ont bénéficié de ce programme qui accorde à l'acheteur un crédit d'achat, lequel représente une créance hypothécaire de deuxième rang en faveur de la Société, et la somme à recevoir est évaluée à 28 506 046 \$ (27 467 410 \$ au 31 décembre 2019).

La juste valeur des crédits d'achat Accès Condos est évaluée sur la base de la valeur actualisée des flux monétaires futurs et a été établie à partir des hypothèses suivantes :

- Un calendrier des flux de trésorerie futurs estimés sur une période de 25 ans;
- Les moyennes du taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos basé sur le Baromètre de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (« APCIQ ») réparti par secteurs géographiques de l'île de Montréal. Ces dernières varient de 3,40 % à 6,00 % en 2020 (3,00 % à 5,30 % en 2019);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 1,57 % (1,45 % en 2019);
- Un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2019).

Le tableau suivant présente la répartition de l'enregistrement des encaissements des Crédits d'achat Accès Condos :

	2020	2019
	\$	\$
Encaissement des crédits d'achat Accès Condos :		
Encaissement enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	3 687 990	3 867 923
Encaissement enregistrés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	2 704 936	2 290 223
Total des encaissements des crédits d'achat Accès Condos	6 392 926	6 158 146

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

8. CRÉDITS D'ACHAT ACCÈS CONDOS (SUITE)

Le tableau suivant présente la répartition des revenus provenant du Programme Accès Condos :

	2020	2019
	\$	\$
Revenus du programme Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats	2 704 936	2 290 223
Revenus d'actualisation	868 098	688 484
Ventes de l'exercice en valeur actualisée	89 731	3 362 793
Variation de la provision pour mauvaises créances	(9 412)	(225 518)
Revenus provenant du Programme Accès Condos	3 653 353	6 115 982

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité et l'effet potentiel sur les actifs financiers de la Société, d'une appréciation ou d'une dépréciation de 0,50 % du taux d'actualisation, hypothèse utilisée pour la détermination de la juste valeur des crédits d'achat Accès Condos :

Taux	Montant	Gain (perte) non réalisé(e)
		Variation
	\$	\$
11,65%	26 449 895	(655 314)
11,15%	27 105 209	(684 766)
10,65%	27 789 975	(716 071)
10,15%	28 506 046	-
9,65%	29 255 380	749 334
9,15%	30 040 123	784 743
8,65%	30 862 579	822 456

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

9. EMPRUNT BANCAIRE

La Société dispose de deux marges de crédit de différentes institutions bancaires totalisant 125 000 000 \$, garanties par la Ville de Montréal.

La première marge de crédit autorisée de 100 000 000 \$ porte intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 2,45 % au 31 décembre 2020 (3,95 % au 31 décembre 2019) réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires Desjardins plus 11 points de base pour les avances par tranche de 100 000 \$. Aux 31 décembre 2020 et 2019, le solde de cet emprunt bancaire est nul, nonobstant son utilisation en cours d'exercice. Cependant, la Société utilise cet emprunt bancaire pour garantir 2 lettres de garantie dont le montant total est de 562 590 \$ au 31 décembre 2020 (562 590 \$ au 31 décembre 2019). Cette facilité de crédit vient à échéance en 2024.

La deuxième marge de crédit autorisée de 25 000 000 \$ porte intérêt au taux CDOR 3 mois plus les frais d'estampillage de 16 points de base. Aux 31 décembre 2020 et 2019, cet emprunt bancaire n'est pas utilisé. Cette facilité de crédit vient à échéance en 2022.

10. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	2020	2019
	\$	\$
Fournisseurs	19 272 666	25 656 113
Ville de Montréal	121 956	201 681
Gestionnaires externes	1 384 583	1 003 860
Salaires	1 179 603	1 073 608
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	486 105	486 105
Autres	559 987	407 622
	23 004 900	28 828 989

(1) La valeur de la provision au titre des sites contaminés est non actualisée puisque la direction n'est pas en mesure d'établir à quel moment les coûts d'assainissement seront engagés.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

11. DETTE À LONG TERME

	2020	2019
	\$	\$
Hypothèques immobilières portant intérêt à des taux variant entre 0,52 % et 2,50 % au 31 décembre 2020 (0,93 % et 2,50 % au 31 décembre 2019), remboursables en versements mensuels variant de 236 \$ à 23 336 \$, capital et intérêts, venant à échéance de 2021 à 2023	2 513 191	5 068 812
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 0,48 % à 0,49 % au 31 décembre 2020 (de 1,97 % à 2,07 % au 31 décembre 2019) plus les frais d'estampillage de 0,27 %, venant à échéance en 2022, remboursable en versements mensuels de 213 412 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	43 111 700	44 571 964
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 1 mois, majoré de 0,06 %, de 0,46 % au 31 décembre 2020 (2,06 % au 31 décembre 2019) plus les frais d'estampillage de 0,18 %, venant à échéance en 2025, remboursable en versements mensuels de 129 443 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	29 784 508	30 748 739
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 0,49 % à 0,50 % au 31 décembre 2020 (1,97 % à 1,98 % au 31 décembre 2019) plus les frais d'estampillage de 0,58 %, venant à échéance en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	94 863 163	97 582 683
	170 272 562	177 972 198

(1) La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour fixer une partie des coûts de ses dettes (se référer à la note 19).

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

11. DETTE À LONG TERME (SUITE)

Les versements du capital à effectuer sur la dette à long terme au cours des prochains exercices s'établissent comme suit :

Année d'échéance	2020		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2021	6 850 934	-	6 850 934
2022	46 307 374	40 209 334	6 098 040
2023	4 141 726	-	4 141 726
2024	4 124 721	-	4 124 721
2025	28 984 587	25 613 768	3 370 819
2026 et suivantes	79 863 220	69 328 350	10 534 870
Total	170 272 562	135 151 452	35 121 110

12. REVENUS REPORTÉS

	2020	2019
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	650 547	681 027
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	654 437	420 272
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	128 486	185 391
	1 433 470	1 286 690

(1) Un montant de 30 480 \$ au 31 décembre 2020 (30 480 \$ au 31 décembre 2019) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus provenant des baux emphytéotiques relative à l'exercice.

(2) Un montant de 56 905 \$ au 31 décembre 2020 (65 599 \$ au 31 décembre 2019) est inclus dans les revenus de développement de projets immobiliers et terrains à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus de financement de l'exercice.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

13. PROPRIÉTÉS

	Solde au début	Augmentation	Diminution ⁽²⁾	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	33 806 012	-	-	33 806 012
Commercial	29 457 970	-	-	29 457 970
Baux emphytéotiques	1 737 513	-	-	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel	130 435 669	7 425 000	-	137 860 669
Commercial ⁽³⁾	208 858 007	3 566 434	-	212 424 441
Améliorations :				
Résidentiel	43 996 580	5 565 827	-	49 562 407
Commercial	6 084 027	34 532	-	6 118 559
Travaux en cours ⁽¹⁾	14 999 056	7 830 576	6 520 494	16 309 138
	469 374 834	24 422 369	6 520 494	487 276 709
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	108 850 603	2 887 866	-	111 738 469
Commercial	46 667 221	5 952 547	-	52 619 768
Améliorations :				
Résidentiel	9 895 834	2 457 795	-	12 353 629
Commercial	759 289	275 559	-	1 034 848
	166 172 947	11 573 767	-	177 746 714
Valeur comptable nette	303 201 887	12 848 602	6 520 494	309 529 995

- (1) Les travaux en cours incluent un montant de 8 861 930 \$ (5 312 436 \$ en 2019) relatif au projet de l'Îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 7 447 208 \$ (9 686 620 \$ en 2019) sont relatifs aux programmes de revalorisation d'actifs et de maintien de l'actif.

Au cours de l'exercice, aucun intérêt lié au financement n'a été capitalisé au coût des travaux en cours (1 806 825 \$ en 2019) et reclassé aux bâtiments commerciaux.

- (2) Les diminutions incluent des radiations d'un montant de - \$ (2 165 539 \$ en 2019).

- (3) Au cours de l'exercice 2019, la Société a signé un bail de location d'étages, avec une option d'achat, dans l'Îlot Balmoral qui est classé à titre de contrat de location-financement. Cependant, en raison de l'impossibilité de faire une estimation raisonnable du montant en cause, la somme à recevoir découlant du contrat de location-financement n'est pas constatée aux états financiers.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

14. PROPRIÉTÉS DESTINÉES À LA REVENTE

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	33 323	-	-	33 323
Commercial	344 866	-	-	344 866
Valeur comptable nette	378 189	-	-	378 189

15. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Équipement de stationnement	98 124	264 951	-	363 075
Améliorations locatives	209 066	18 446	-	227 512
Équipement de sécurité	265 848	-	-	265 848
Mobilier	246 056	-	-	246 056
Matériel de télécommunication	67 918	-	67 918	-
Matériel roulant	156 062	-	-	156 062
Matériel informatique	1 083 880	175 480	550 358	709 002
	2 126 954	458 877	618 276	1 967 555
Amortissement cumulé				
Équipement de stationnement	4 906	23 061	-	27 967
Améliorations locatives	133 286	7 561	-	140 847
Équipement de sécurité	256 009	2 186	-	258 195
Mobilier	216 249	7 092	-	223 341
Matériel de télécommunication	67 918	-	67 918	-
Matériel roulant	104 864	20 479	-	125 343
Matériel informatique	862 580	151 552	550 358	463 774
	1 645 812	211 931	618 276	1 239 467
Valeur comptable nette	481 142	246 946	-	728 088

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

16. EXCÉDENT ACCUMULÉ

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice :

	Excédent accumulé lié aux activités	Affectation interne - réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	(Pertes) de réévaluation cumulées	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2019	158 330 472	-	3 139 344	(2 695 713)	158 774 103
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	341 590	(341 590)	-	-	-
Augmentation de la réserve de remplacement	(1 139 060)	1 139 060	-	-	-
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	936 357	(594 103)	(342 254)	-	-
Actif net investi en immobilisations - amortissement	348 593	-	(348 593)	-	-
Excédent annuel lié aux activités	8 642 827	-	-	-	8 642 827
Pertes de réévaluation	-	-	-	(5 675 925)	(5 675 925)
Solde au 31 décembre 2020	167 460 779	203 367	2 448 497	(8 371 638)	161 741 005

(1) Les hypothèques de certains immeubles assujettis à l'article 95 se sont terminées au cours de l'exercice. La Société n'a donc plus l'obligation de créer une réserve de remplacement pour ces immeubles. Les sommes affectées à ces immeubles sont désaffectées et transférées à l'excédent accumulé lié aux activités en fin d'exercice.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

16. EXCÉDENT ACCUMULÉ (SUITE)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 :

	Excédent accumulé lié aux activités	Affectation interne - réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	Gains (pertes) de réévaluation cumulé(e)s	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2018	146 782 482	828 576	4 136 533	1 216 683	152 964 274
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	701 369	(701 369)	-	-	-
Augmentation de la réserve de remplacement	(135 001)	135 001	-	-	-
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	920 621	(262 208)	(658 413)	-	-
Actif net investi en immobilisations - amortissement	338 776	-	(338 776)	-	-
Excédent annuel lié aux activités	9 722 225	-	-	-	9 722 225
Pertes de réévaluation	-	-	-	(3 912 396)	(3 912 396)
Solde au 31 décembre 2019	158 330 472	-	3 139 344	(2 695 713)	158 774 103

(1) Les hypothèques de certains immeubles assujettis à l'article 95 se sont terminées au cours de l'exercice. La Société n'a donc plus l'obligation de créer une réserve de remplacement pour ces immeubles. Les sommes affectées à ces immeubles ont été désaffectées et transférées à l'excédent accumulé lié aux activités.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

17. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

	2020	2019
	\$	\$
Diminution des débiteurs	2 810 836	4 060 124
(Diminution) augmentation des créditeurs et charges à payer	(2 535 402)	5 217 963
(Augmentation) diminution des frais payés d'avance	(50 478)	136 705
Diminution (augmentation) des loyers perçus d'avance	234 165	(240 734)
	459 121	9 174 058

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2020	2019
	\$	\$
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	2 193 802	5 482 489

Activités d'investissement avec et sans effet sur la trésorerie

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'exercice des Crédits d'achat Accès Condos à la valeur actualisée :

	2020	2019
	\$	\$
Solde au début	27 467 410	28 631 040
Ventes de l'exercice en valeur actualisée	89 731	3 362 793
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	(3 687 990)	(3 867 923)
Revenus d'actualisation	868 098	688 484
Variation de la provision pour mauvaises créances	(9 412)	(225 518)
Réévaluation nette ⁽¹⁾	3 778 209	(1 121 466)
Solde à la fin	28 506 046	27 467 410

(1) Au cours des exercices 2020 et 2019, la Société a modifié le taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos afin de tenir compte de l'évolution réelle du marché. Le taux des mauvaises créances et le calendrier des encaissements ont été réévalués afin de tenir compte de l'expérience passée et de l'historique des remboursements des crédits d'achat depuis 2007. L'impact de la modification de ces trois hypothèses résulte en un gain non réalisé de 3 778 209 \$ pour 2020 (perte non réalisée de 1 121 466 \$ en 2019) enregistré à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

18. RÉGIME DE RETRAITE À COTISATIONS DÉTERMINÉES

Au cours de l'exercice, la Société a contribué à un Régime de retraite par financement salarial (RRFS) 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 assumée par l'employeur au moment de la retraite. La contribution de l'exercice 2020 à ce régime s'est élevée à 549 239 \$ (557 829 \$ en 2019) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

19. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS

Dans le cours normal de ses activités, la Société est exposée à différents risques, tels que le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché. La direction a mis en place des politiques et des procédés en matière de contrôle et de gestion qui l'assurent de gérer les risques inhérents aux instruments financiers et d'en minimiser les impacts potentiels.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et, de ce fait, amène l'autre partie à subir une perte financière. La Société est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des parties manquent à leurs obligations financières, s'il y a concentration d'opérations avec une même partie ou concentration d'obligations financières de tierces parties ayant des caractéristiques économiques similaires et qui seraient affectées de la même façon par l'évolution de la conjoncture. Les instruments financiers qui exposent la Société à une concentration du risque de crédit sont composés de l'encaisse, des dépôts, des débiteurs, des prêts à recevoir et des crédits d'achat Accès Condos.

La valeur comptable de l'encaisse, des dépôts, des débiteurs, des prêts à recevoir et des crédits d'achat Accès Condos représentent l'exposition maximale de la Société au risque de crédit.

Le risque de crédit associé à l'encaisse est essentiellement réduit au minimum en s'assurant que celle-ci est investie auprès d'institutions financières réputées.

Le risque de crédit associé aux débiteurs et aux dépôts est réduit puisqu'ils sont principalement composés de sommes à recevoir d'entités gouvernementales ou de la Ville de Montréal. De plus, des évaluations de crédit sont effectuées pour tous les nouveaux locataires. La Société enregistre une provision pour dépréciation pour tenir compte des pertes de crédit potentielles et, à ce jour, ces pertes n'ont pas excédé les prévisions de la direction.

Le risque de crédit associé aux prêts à recevoir et aux crédits d'achat Accès Condos est réduit puisque les prêts à recevoir, à l'exception de prêts totalisant 924 215 \$ (852 833 \$ au 31 décembre 2019), et les crédits d'achat Accès Condos sont garantis par des hypothèques de premier rang ou de second rang.

La direction estime que les concentrations de risque de crédit relativement aux débiteurs et aux prêts à recevoir sont limitées en raison de la qualité du crédit des parties auxquelles du crédit a été consenti.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

19. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Risque de crédit (suite)

Le tableau suivant présente la balance chronologique des débiteurs, déduction faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :

	2020	2019
	\$	\$
Débiteurs, déductions faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	2 568 710	4 630 565
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	319 768	365 289
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	(470 904)	234 314
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	1 730 911	1 590 821
	4 148 485	6 820 989
Provision pour dépréciation de loyers à recevoir	(379 617)	(241 285)
	3 768 868	6 579 704

Le tableau suivant présente l'échéance des prêts à recevoir :

	2020	2019
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	995 261	1 446
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	1 538	1 463
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	128 134	996 724
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	822 446	882 472
	1 947 379	1 882 105

La Société doit faire des estimations en ce qui a trait à la provision pour dépréciation des loyers à recevoir. Le type de clients, l'historique de paiements, les raisons pour lesquelles les comptes sont en souffrance et le secteur d'activité qui a donné lieu à la créance sont tous des éléments considérés dans la détermination du moment auquel les comptes en souffrance doivent faire l'objet d'une provision; les mêmes facteurs sont pris en considération lorsqu'il s'agit de déterminer s'il y a lieu de radier les montants portés au compte de provision en diminution des créances.

Les montants recouvrés ultérieurement sur des créances qui avaient été radiées sont comptabilisés dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé dans la période d'encaissement.

La Société est d'avis que la provision pour dépréciation des loyers est suffisante pour couvrir le risque de non-paiement.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

19. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que la Société ne soit pas en mesure de répondre à ses besoins de trésorerie ou de financer ses obligations liées à ses passifs financiers lorsqu'elles arrivent à échéance. Le risque de liquidité englobe également le risque que la Société ne soit pas en mesure de liquider ses actifs financiers au moment opportun à un prix raisonnable.

La Société finance ses charges de fonctionnement ainsi que l'acquisition et l'amélioration des propriétés et des immobilisations corporelles en combinant les flux de trésorerie provenant de ses activités de fonctionnement et les revenus provenant de la cession d'immobilisations corporelles excédentaires. La Société respecte ses exigences en matière de liquidité en préparant et en surveillant les plans de financement et de dépenses, et en détenant des actifs financiers pouvant facilement être transformés en trésorerie.

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2020 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs et charges à payer	23 004 900	23 004 900	22 475 646	43 149	486 105
Dettes à long terme	170 272 562	175 074 746	7 026 201	55 988 105	112 060 441
	193 277 462	198 079 646	29 501 847	56 031 254	112 546 546

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2019 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs et charges à payer	28 828 989	28 828 989	26 751 063	1 591 821	486 105
Dettes à long terme	177 972 198	181 963 137	7 998 586	57 558 381	116 406 170
	206 801 187	210 792 126	34 749 649	59 150 202	116 892 275

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

19. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que le cours du marché ou que les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations du prix du marché. La Société est seulement exposée au risque de taux d'intérêt.

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur des instruments financiers ou que les flux de trésorerie futurs associés à ces instruments fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché.

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est également de certaines dettes à long terme sur lesquelles les montants prélevés sont soumis au taux CDOR plus les frais d'estampillage variant de 0,18 % à 0,58 % (0,18 % et de 0,58 % au 31 décembre 2019). La Société, qui gère son risque de taux d'intérêt, a conclu des contrats d'échange consistant dans l'échange de taux variables pour des taux fixes pour une période de temps prolongée sur certaines de ses dettes à long terme. La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour réduire son exposition à la variabilité des taux d'intérêt en échangeant des paiements à taux variable pour des paiements à taux fixe.

Analyse des échéances des contrats d'échange de taux d'intérêt utilisés pour gérer le risque de taux d'intérêt associé aux dettes à long terme :

	Taux fixe	Montant nominal	Échéance	Juste valeur	
				31 décembre 2020	31 décembre 2019
		\$		\$	\$
Contrat d'échange de taux d'intérêt	1,99% ⁽¹⁾	29 784 508	27 fév. 2025	(1 255 417)	(11 807)
Contrats d'échange de taux d'intérêt	2,50% ⁽²⁾	43 111 700	29 nov. 2022	(1 449 561)	(277 371)
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3,25% ⁽³⁾	94 863 164	7 janv. 2029	(10 939 818)	(3 901 484)

La ligne de crédit bancaire inutilisée aux 31 décembre 2020 et 2019 porte intérêt à un taux variable. Cette ligne de crédit est exposée aux changements de taux d'intérêt qui pourraient survenir dans le futur.

(1) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,18 %.

(2) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,27 %.

(3) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,58 %.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

19. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Risque de marché (suite)

Les autres dettes à long terme portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, le risque de taux d'intérêt, pour ces dettes à long terme, relativement aux flux de trésorerie auxquels est exposée la Société est minime étant donné que la Société prévoit le remboursement selon l'échéancier prévu.

Juste valeur et hiérarchie des instruments financiers

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2020 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès condos	-	28 506 046	28 506 046
Passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	13 644 796	-	13 644 796

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2019 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès condos	-	27 467 410	27 467 410
Passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	4 190 662	-	4 190 662

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

20. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Baux emphytéotiques

La Société a contracté avec la Ville de Montréal des baux emphytéotiques allant de cinquante (50) à soixante-trois (63) ans pour la location de terrains. Le solde de l'engagement au 31 décembre 2020 s'établit à 932 428 \$ (664 089 \$ au 31 décembre 2019). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 68 532 \$ (47 700 \$ au 31 décembre 2019).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2030. Au 31 décembre 2020, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 4 442 149 \$ (4 889 453 \$ au 31 décembre 2019). Les paiements annuels exigibles pour les cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$
2021	456 433
2022	460 220
2023	464 404
2024	468 531
2025	471 458

21. DROITS CONTRACTUELS

De par leur nature, les activités de la Société peuvent donner lieu à des contrats et des droits contractuels en vertu desquels la Société recevra des paiements échelonnés sur plusieurs années. Les principaux droits contractuels échelonnés sur plus d'un an pour lesquels une estimation raisonnable peut être faite sont :

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Contrats de location commerciaux	11 405 937	10 856 870	10 322 704	8 760 955	16 655 023
Contrats de location emphytéotiques	44 197	44 469	45 089	45 217	598 778
Transactions sur les propriétés	-	3 546 765	-	-	-
Autres	537 021	376 972	252 799	235 008	686 893
Total	11 987 155	14 825 076	10 620 592	9 041 180	17 940 694

22. INFORMATION FINANCIÈRE SECTORIELLE

La Société exploite des biens productifs de revenus dans le secteur résidentiel et commercial. La direction évalue ses activités en fonction de l'excédent tiré de l'exploitation des biens immobiliers, lequel est présenté dans le tableau 1. La direction évalue les actifs financiers et les passifs sur une base consolidée et ceux-ci ne sont donc pas compris dans l'information sectorielle présentée dans le tableau 1.

23. PASSIFS ÉVENTUELS

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 17 437 485 \$ (20 300 131 \$ en 2019). Les causes n'ayant pas été entendues devant les tribunaux, la Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets.

Au 31 décembre 2020, dans le cadre d'un projet de construction, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement aux réclamations des fournisseurs et aux avenants aux contrats en tenant compte de son analyse et de sa connaissance de chacun des contrats.

b) Programme Accès Condos

Aucune nouvelle entente de développement clé en main avec des entrepreneurs pour la réalisation d'unités n'a été signée en 2020 et 2019. En vertu de ces ententes, advenant qu'un certain nombre d'unités d'habitation et de places de stationnement demeurent invendues après la période de 120 jours suivant l'achèvement substantiel des travaux, la Société s'engage à prêter à l'entrepreneur une somme d'argent pour une durée de 18 mois. Si après 18 mois, les unités demeurent invendues, la Société achète lesdites unités. Aucune unité n'a été achetée par la Société en 2020 et 2019.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est nulle au 31 décembre 2020 (nulle au 31 décembre 2019). Au 31 décembre 2020, la Société ne finance aucune unité d'habitation et place de stationnement.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

24. TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

La Société est apparentée avec la Ville de Montréal (« la Ville »). Les transactions que la SHDM a conclues avec la Ville au cours de l'exercice concernent principalement les éléments suivants :

	2020	2019
	\$	\$
Revenus		
Revenus de location	17 510 430	17 730 903
Marché Bonsecours	41 901	2 043 766
Projet Maison de la culture Claude-Léveillée	-	(114 294)
Charges		
Versement des taxes municipales	18 554 796	13 548 635
Projet Îlot Balmoral	66	99 161
Marché Bonsecours	99 725	2 081 667
Autres (prêt d'employés, permis, amendes, autres)	418 682	520 574

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 3, 5, 9, 10, 11 et 20. Par ailleurs, aux 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019, les dépôts représentent des dépôts de garantie effectués auprès de la Ville de Montréal dans le cadre du projet de construction de l'îlot Balmoral.

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers consolidés, lesquelles sont comptabilisées à la valeur d'échange, la Société est apparentée avec tous les organismes et les sociétés contrôlés directement ou indirectement par la Ville de Montréal. La Société n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles.

La Société est également apparentée à ses principaux dirigeants, à leurs proches parents, ainsi qu'aux entités dont une ou plusieurs de ces personnes ont le pouvoir d'orienter les décisions financières et administratives. Les principaux dirigeants sont composés des membres du conseil d'administration et de la direction générale. La Société n'a conclu aucune opération importante avec des apparentés à une valeur différente de celle qui aurait été établie si les parties n'avaient pas été apparentées.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

31 DÉCEMBRE 2020

25. CHARGES CONSOLIDÉES PAR OBJET

	Budget 2020	Réel 2020	Réel 2019
	\$	\$	\$
Salaires et avantages sociaux	11 313 000	9 353 281	10 111 118
Formation	105 000	65 031	53 910
Énergie	6 124 000	4 713 216	5 393 910
Entretien et réparations	15 010 000	11 768 044	13 799 119
Taxes	16 863 000	19 418 490	14 854 593
Déplacement et représentation	92 000	79 384	80 961
Fournitures de bureau	93 000	168 230	183 994
Informatique	331 000	333 378	296 624
Honoraires professionnels	2 215 000	1 954 133	2 427 414
Publicité	50 000	25 617	107 030
Téléphone	140 000	126 003	129 766
Loyer	506 000	520 282	535 910
Assurances	1 040 000	1 141 846	897 481
Intérêts et frais bancaires	4 529 000	4 442 561	2 134 668
Frais de développements immobiliers	138 000	1 314 831	14 020 890
Coût des propriétés vendues	-	-	2 027 851
Autres	51 000	35 789	61 028
Amortissement	11 900 000	11 785 698	9 084 637
	70 500 000	67 245 814	76 200 904

TABLEAU 1

REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Exercice terminé le 31 décembre 2020

	Budget 2020	Résidentiel	Commercial	Total 2020
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	67 017 000	35 081 645	29 360 125	64 441 770
Autres	1 367 000	1 072 046	643 355	1 715 401
Mauvaises créances	(249 000)	(246 146)	(120 472)	(366 618)
Subventions aux locataires	(185 000)	(172 620)	-	(172 620)
	67 950 000	35 734 925	29 883 008	65 617 933
Charges				
Administration	4 992 000	2 864 067	1 259 563	4 123 630
Entretien et exploitation	21 585 000	12 390 743	5 362 621	17 753 364
Assurances	1 022 000	816 648	308 418	1 125 066
Énergie	6 124 000	2 725 090	1 969 104	4 694 194
Taxes	16 642 000	5 402 210	13 767 950	19 170 160
Amortissement	8 824 000	2 887 862	5 975 608	8 863 470
Amortissement travaux capitalisables	2 847 000	2 457 795	275 559	2 733 354
Frais financiers (tableau 2)	4 514 000	679 129	3 736 875	4 416 004
	66 550 000	30 223 544	32 655 698	62 879 242
Excédent lié aux activités	1 400 000	5 511 381	(2 772 690)	2 738 691

TABLEAU 1

REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Exercice terminé le 31 décembre 2019

	Budget 2019	Résidentiel	Commercial	Total 2019
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	61 414 000	34 662 846	24 964 661	59 627 507
Autres	1 478 000	1 035 858	569 590	1 605 448
Mauvaises créances	(397 000)	(211 712)	(18 207)	(229 919)
Subventions aux locataires	(205 000)	(191 829)	-	(191 829)
	62 290 000	35 295 163	25 516 044	60 811 207
Charges				
Administration	4 044 000	2 898 025	992 118	3 890 143
Entretien et exploitation	19 944 000	13 729 667	5 561 676	19 291 343
Assurances	857 000	650 053	188 037	838 090
Énergie	5 541 000	3 313 144	1 829 893	5 143 037
Taxes	14 981 000	5 318 830	9 057 045	14 375 875
Amortissement	7 811 000	2 854 298	3 409 982	6 264 280
Amortissement travaux capitalisables	2 627 000	2 368 919	263 872	2 632 791
Frais financiers (tableau 2)	3 430 000	710 332	1 368 378	2 078 710
	59 235 000	31 843 268	22 671 001	54 514 269
Excédent lié aux activités	3 055 000	3 451 895	2 845 043	6 296 938

TABLEAU 2

FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Budget 2020	Résidentiel	Commercial	Total 2020	Total 2019
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	95 000	63 563	-	63 563	107 166
Autres	4 944 000	1 113 100	3 736 875	4 849 975	2 525 658
	5 039 000	1 176 663	3 736 875	4 913 538	2 632 824
Subventions					
Subventions - SCHL ⁽¹⁾	525 000	497 534	-	497 534	554 114
	4 514 000	679 129	3 736 875	4 416 004	2 078 710

- (1) Les subventions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), accordées aux termes de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), représentent la réduction du taux d'intérêt de la dette hypothécaire à un coût approximatif de 2 %, calculé selon le moindre du coût réel du bâtiment et de son terrain et du prix maximum par unité de logement.

En vertu de ce programme, lorsqu'un immeuble a un excédent des revenus sur les charges, ce montant doit être utilisé aux fins suivantes :

- Couvrir les charges importantes d'entretien et de réparation ou le remplacement des équipements;
- Octroi de subventions aux locataires en fonction de leurs revenus;
- Remboursement de tout résidu, jusqu'à concurrence de la subvention, à la SCHL, le cas échéant.

Au 31 décembre 2020, un montant de 497 534 \$ (554 114 \$ pour l'exercice 2019) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2020, 838 unités de logement (966 au 31 décembre 2019) sont gérées dans le cadre de ce programme et 103 des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.



SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

Société d'habitation et de développement de Montréal

800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200, Montréal (Québec) H2L 4L8
Téléphone: 514 380-7436 | www.shdm.org