

RAPPORT ANNUEL

2016



© Sylvie Trépanier

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

Des locataires de la communauté de la SHDM.

L'offre locative résidentielle

Une offre abordable et diversifiée

PLUS DE **4 700** LOGEMENTS ABORDABLES



© Denis Farley

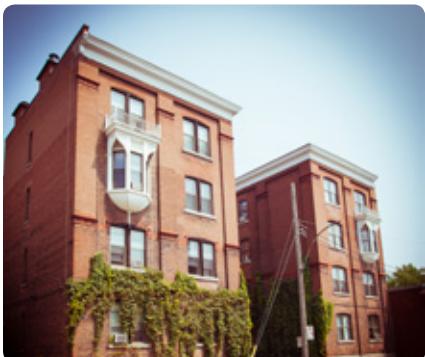


PLUS DE
1 100 logements pour les 55 ans et plus
autonomie+



© Yves Martin Allard

PRÈS DE
1 000 logements pour tous



© Yves Martin Allard



© Sylvie Trépanier

PRÈS DE
2 600 logements gérés par des OBNL en habitation



© Yves Martin Allard

16 M\$

Près de 16 M\$* pour consolider et rénover le parc immobilier résidentiel

* Selon le budget 2017 d'investissements en immobilisations

12 ORGANISMES QUI GÈRENT

PRÈS DE
> 2 300

LOGEMENTS pour des personnes vulnérables ou ayant des besoins particuliers

PRÈS DE

> 300

CHAMBRES pour soutenir les plus démunis

© Yves Martin Allard



L'accession à la propriété

Faire de l'immobilier responsable à Montréal

PRÈS DE **3 700 UNITÉS DE CONDOS ABORDABLES**

© Steve Montpetit



31 PROJETS DANS
11 ARRONDISSEMENTS

accescondos.org
UN OUTIL FINANCIER DE LA SHDM

© Sylvie Trépanier



© Steve Montpetit



© Sylvie Trépanier



© Sylvie Trépanier



Une propriétaire d'une unité accréditée Accès Condos, membre de la communauté de la SHDM.

© Steve Montpetit



574

unités d'habitation sociale intégrées sur les sites des projets accrédités
Accès Condos

ACCÈS CONDOS
GÉNÈRE PRÈS DE
8 M\$

en taxes foncières et scolaires, annuellement

71% **30%**

de la clientèle a moins de 44 ans, dont 52 % entre 25 et 34 ans

85% **67%**

des ménages étaient locataires jusque-là

EN 2016-2018

3 NOUVEAUX
PROJETS

accrédités Accès Condos dans 3 arrondissements

PLUS DE

101 000 m² (1 093 100 pi²)

D'ESPACES INSTITUTIONNELS ET COMMERCIAUX

© Sylvie Trépanier



LE MARCHÉ BONSECOURS

Une vitrine touristique de

PRÈS DE **10 000 m²**
100 000 pi²

© Denis Farley



COMPLEXE CHASSEGROS-DE-LÉRY

PRÈS DE **24 000 m²**

près de 255 000 pi²
de bureaux et commerces
+ un stationnement
de 1 000 places

© Courtoisie : SHDM



MONASTÈRE ET CHAPELLE HISTORIQUE DU BON PASTEUR

Immeuble patrimonial reconvertis en
un ensemble à vocation multiple

© Provencher_Roy



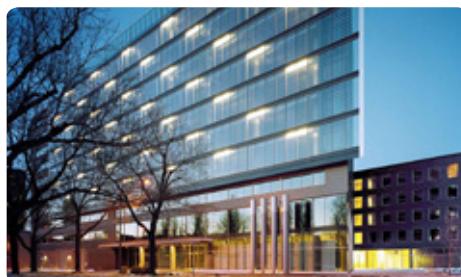
L'ÎLOT BALMORAL

Un immeuble phare sur la place
des Festivals. Une superficie de

PRÈS DE **26 000 m²**

près de 280 000 pi² sur 13 niveaux.
Une construction qui vise la certification
LEED OR NC 2009

© Marc Cramer



L'ÉDIFICE LOUIS-CHARLAND

Immeuble certifié LEED CI

PROJETS CULTURELS

© Courtoisie : Cirque Éloize



CIRQUE ÉLOIZE / GARE DALHOUSIE

Arts du cirque

© Courtoisie : SHDM



MAISON DE LA CULTURE DE VILLERAY– SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION

Centre Jean-Marie-Gauvreau, salle
de spectacle et espaces d'exposition

© Courtoisie : Fonderie Darling



FONDERIE DARLING

Centre d'arts visuels
du Quartier Éphémère

© Marilou Crispin



ATELIERS CRÉATIFS MONTRÉAL

Pôle créatif consacré aux arts visuels

INAUGURATION 2017

TABLE DES MATIÈRES

6	Mot de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale
7	Présentation de la SHDM
8	Relation d'affaires avec la Ville de Montréal
9	Gouvernance de la Société
10	Conseil d'administration
12	Présence et rémunération des administrateurs
13	Faits saillants
15	Analyse des états financiers consolidés
19	États financiers

5

RAPPORT
ANNUEL
2016

Mot de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale

6

RAPPORT
ANNUEL
2016

C'est avec plaisir que nous vous présentons le rapport financier annuel 2016 de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Encore une fois, et pour une septième année consécutive, la Société assume ses activités avec 100 % d'autonomie financière. Les états financiers démontrent que sa saine gestion la positionne plus que jamais comme levier déterminant pour le développement de la ville de Montréal.

Mentionnons d'abord que les résultats de la Société affichent un excédent de 7,6 M\$. Elle a su diminuer ses dépenses totales de plus de 4 M\$ comparativement au budget de 2016, tout en augmentant de 1,2 M\$ les montants consacrés aux travaux d'entretien et de réparation dans son parc locatif résidentiel. Des investissements de plus de 7 M\$ en travaux majeurs ont également été réalisés dans ce même parc, sans oublier l'achat d'un nouvel immeuble résidentiel qui marque la reprise des acquisitions dans le secteur résidentiel locatif pour la Société. Avec un ratio d'endettement de 15 % seulement, calculé sur des actifs au rôle foncier de 637,9 M\$, et une marge de manœuvre solide, c'est le moment tout indiqué pour la Société de tabler sur sa capacité d'action pour déployer des actions qui contribueront à répondre aux enjeux de développement social et économique de Montréal.

En matière d'accession à la propriété, la Société a lancé, en 2016, un tout nouveau modèle d'habitation pour répondre aux besoins des familles avec son projet de maisonnettes superposées. Après avoir célébré les 10 ans de son programme Accès Condos, la SHDM est mûre pour diversifier son offre. C'est pourquoi elle a consacré l'année 2016 au développement de plusieurs projets en partenariat avec les secteurs public, privé et communautaire pour favoriser l'inclusion et la mixité des offres en habitation. En 2017 et 2018, trois nouveaux projets accrédités Accès Condos verront donc le jour, contribuant dès lors à renouveler l'inventaire de copropriétés abordables offert aux Montréalais.

Au-delà des chiffres, 2016 a été une année marquée par une démarche de planification stratégique soutenue qui a mobilisé l'ensemble des employés de la Société et les membres du conseil d'administration. Nous tenons à les remercier vivement puisque leur contribution a donné lieu à une vision mobilisatrice qui servira de tremplin aux projets qu'ils réaliseront d'ici 2020. Avec ce plan et sa capacité financière dont fait foi le rapport financier 2016, la Société privilégiera d'abord une gestion stratégique de son portefeuille immobilier. Elle déployera ensuite un programme d'immobilisations et mettra en œuvre de nouveaux projets de développement immobilier pour répondre aux besoins en habitation de Montréal. L'organisation misera aussi sur l'expérience client et des partenariats dynamiques, tout en optimisant son positionnement pour soutenir le développement de ses activités.

Les résultats 2016 sont un gage de la valeur ajoutée des quelque 30 ans d'immobilier responsable de la Société et des réalisations à venir. En cette année du 375^e de Montréal où l'histoire et le patrimoine de notre ville sont à l'honneur, la SHDM est heureuse de participer, elle aussi, aux festivités en travaillant à la réalisation d'un legs du 375^e avec la construction de l'Îlot Balmoral et en soulignant les 25 ans du Complexe Chaussegros-de-Léry par le biais d'une exposition permanente dans l'accueil de l'immeuble. Voilà autant de réalisations à souligner avec la communauté de la SHDM!



Johanne Brunet

Présidente du conseil
d'administration



Nancy Shoiry

Directrice générale

PRÉSENTATION DE LA SHDM

MISSION

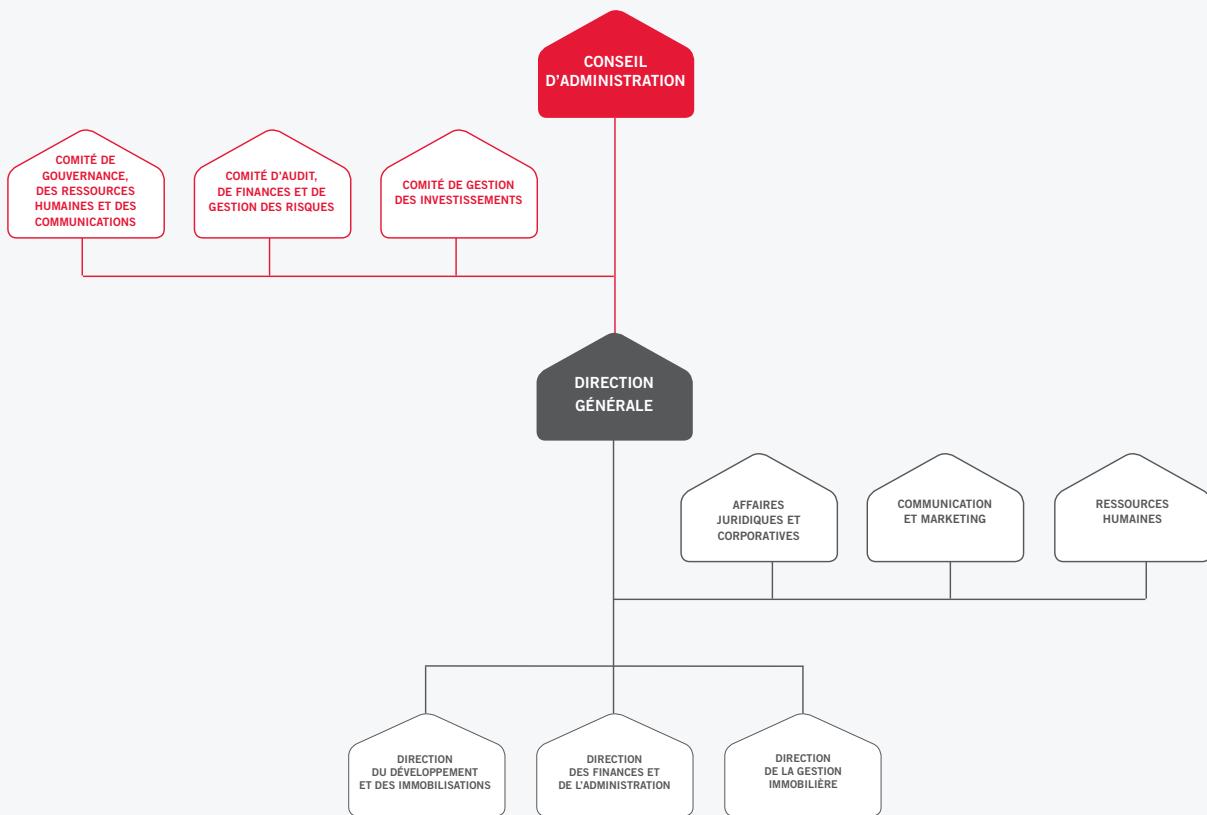
La SHDM est une société à but non lucratif et financièrement autonome, c'est-à-dire qu'elle ne reçoit aucune subvention de la Ville de Montréal. Elle est mandataire de la Ville et a été créée en 1988. Elle est constituée sous son statut actuel par lettres patentes le 15 juin 2010.

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.

L'EXPERTISE DE LA SHDM

Au 31 décembre 2016, la Société s'appuyait sur l'expertise et l'engagement de 130 personnes. Composée d'employés de tous les domaines liés à la planification, l'entretien, la gestion, la mise en marché de logements locatifs, de chambres et de copropriétés, l'équipe de la SHDM est un gage de qualité pour l'ensemble de ses projets.

De la conception d'un projet à sa réalisation, elle accompagne efficacement ses fournisseurs et ses partenaires, qu'ils soient privés, communautaires ou publics. Cette approche vise à assurer la viabilité financière des projets et à les optimiser afin qu'ils répondent aux critères de qualité et d'abordabilité de la Société. C'est pourquoi la SHDM investit dans la formation et le développement professionnel de ses employés, consolide les expertises à l'interne et se mobilise pour maintenir un climat de travail stimulant.



RELATION D'AFFAIRES AVEC LA VILLE DE MONTRÉAL

La Ville et la Société ont une entente visant à soutenir leurs activités d'investissements. D'une part, la Société bénéficie de la garantie de la Ville de Montréal sur tous ses emprunts lui permettant une économie sur les taux d'intérêt évaluée à 50 points de base. D'autre part, la Société assume les déficits d'exploitation du parc de maisons de chambres et du Marché Bonsecours.

Pour 2016, l'équation résulte en une contribution nette de la SHDM à la Ville de Montréal de 0,1 M\$, basée sur les éléments suivants :

Économies par la SHDM imputables aux garanties de la Ville sur la marge de crédit et les prêts contractés
par la SHDM pour une somme d'environ 95 M\$

(0,5 M\$)

Responsabilités de la Ville assumées par la SHDM concernant :

L'exploitation du Marché Bonsecours 0,4 M\$

Le parc de maisons de chambres (PAMAC) 0,2 M\$

Total : 0,1M\$

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

2016



9

RAPPORT
ANNUEL
2016

Un employé de la communauté de la SHDM.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 2016

La Société est administrée par un conseil d'administration qui est composé de neuf membres nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

Ces membres ont des compétences et des expériences dans des domaines d'affaires reliés à ceux de la Société. Il s'agit là d'un atout majeur en matière d'expertise, de compréhension des enjeux et des moyens à privilégier pour maximiser l'impact conjugué des différentes actions de la Société dans ses champs d'intervention.

Trois principaux domaines d'expérience sont ciblés : la gouvernance, les investissements et l'audit.

- La gouvernance inclut les aspects de la gouvernance même, ainsi que les notions de droit, de gestion, de planification stratégique, de ressources humaines et de relations de travail, de développement durable, de communication et de sens politique;
- Les investissements regroupent les expériences requises en matière de développement immobilier résidentiel et commercial, de gestion immobilière, d'habitation sociale et abordable, de développement économique, d'urbanisme et d'architecture, ainsi que d'analyse de rentabilité et d'investissement;
- L'audit vise à regrouper des expertises en matière de contrôle et de vérification interne, de finance, de technologies de l'information et de gestion des risques.

Le conseil d'administration est régi par un code d'éthique et de déontologie des administrateurs. De plus, il a des pratiques qui vont bien au-delà des exigences minimales d'une bonne gouvernance.

Notamment, il opère avec trois comités qui analysent et enrichissent les stratégies, les politiques et les projets de la Société : un comité d'audit, de finances et de gestion des risques, un comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications, et un comité de gestion des investissements.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ET DES COMITÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

(à noter qu'un poste était vacant au 31 décembre 2016)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Johanne Brunet
Présidente

*Julie Chaurette
Fabien Cournoyer
Robert Juneau
Alain Lapointe
Ana Nunes
Marie-José Roux Fauteux
Linton S. Garner*

COMITÉ D'AUDIT, DE FINANCES ET DE GESTION DES RISQUES

Robert Juneau
Président du comité
*Julie Chaurette
Alain Lapointe
Michel Hébert (membre externe)*

La présidente du conseil d'administration, Johanne Brunet, est d'office membre de tous les comités.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



JOHANNE BRUNET

Présidente

Professeure titulaire, Mme Johanne Brunet, CPA-CGA, MBA, Ph. D, diplômée du Collège des administrateurs de sociétés, œuvre à HEC Montréal. Elle est aussi codirectrice du «Catalytic Mindset» de l'EMBA McGill-HEC Montréal. Mme Brunet fait également de la formation de cadres supérieurs à l'international. Elle siège à plusieurs conseils d'administration ici et en Angleterre, dont la SAQ, le quotidien *Le Devoir* et le Théâtre du Rideau Vert. Lauréate du prix Action femmes d'affaires 1999 de la Chambre de commerce de Montréal, elle a été finaliste d'un prestigieux concours international récompensant l'excellence en enseignement de la gestion remis par une filiale de la revue *The Economist* en 2012.



JULIE CHAURETTE

Administratrice

Administratrice de sociétés, Mme Julie Chaurette, CPA, CA, ASC, certifiée par le Chartered Director's Program (C.Dir), est reconnue pour son expertise en comptabilité, en gestion intégrée des risques, en finances et communication financière. Elle a notamment été vice-présidente exécutive chez Sotramont, constructeur et dévéloper reconnu, et 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. Son engagement lui a valu le Prix Excellence CPA engagement social 2014.

**FABIEN COURNOYER***Administrateur*

Président de la Fondation de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et membre du conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec, 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'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).

**ROBERT JUNEAU***Administrateur*

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec depuis 1975, M. Robert Juneau a près de 15 ans d'expérience en vérification financière dans les secteurs public et privé, en plus d'une expertise accumulée pendant deux décennies en tant que cadre supérieur dans le secteur municipal. Depuis 2006, il agit comme consultant en comptabilité et gestion financière auprès de différents organismes.

**ALAIN LAPONTE***Administrateur*

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 agi comme consultant auprès de nombreux organismes publics et privés. Diplômé du Collège des administrateurs de sociétés, il a siégé à de nombreux conseils d'administration, notamment Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge, l'Agence d'efficacité énergétique et Presima inc.

11

RAPPORT
ANNUEL
2016

**ANA NUNES***Administratrice*

Membre de l'Ordre des architectes depuis 1990, 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.

**MARIE-JOSÉ ROUX FAUTEUX***Administratrice*

En tant qu'avocate, Marie-José Roux Fauteux a passé 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.

**LINTON S. GARNER***Administrateur*

Directeur de la Fédération québécoise des associations foyers-écoles (FQAFE), M. Linton S. Garner est reconnu pour son leadership et son expertise en matière de gouvernance. Ayant occupé différents postes à la Fédération régionale des OBNL d'habitation de la Montérégie, aux Services communautaires collectifs (CCS), à l'Université Concordia et au ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, il cumule une solide expérience en administration et en gestion auprès d'organismes à but non lucratif et d'institutions publiques et parapubliques, notamment dans le secteur de l'habitation.

PRÉSENCE ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

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

Année financière 2016	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	
Administrateurs	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence
	11	1	7	0	9	0	5	0
Johanne Brunet	11/11	1/1	7/7		9/9		5/5	
Robert Juneau	10/11	0/1	7/7				5/5	
Alain Lapointe	11/11	1/1	7/7		9/9			
Ana Nunes	11/11	1/1			8/9			
Fabien Cournoyer	11/11	1/1			9/9		5/5	
Marie-José Roux Fauteux	10/11	1/1			9/9			
Julie Chaurette	11/11	1/1	7/7					
Linton S. Garner	11/11	1/1					5/5	
Michel Hébert*			7/7					

* Michel Hébert : membre externe

12

RAPPORT
ANNUEL
2016

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence		Total 2016
	De base	Additionnelle*	Régulière	Téléconférence	
Johanne Brunet ^{(1) (2) (3) (4)}	5 000	5 000	750*	375*	34 375 \$
Robert Juneau ^{(1) (2) (4)}	2 500	2 500	500* ou 250	250* ou 125	12 250 \$
Alain Lapointe ^{(1) (2) (3)}	2 500	2 500	500* ou 250	250* ou 125	14 125 \$
Fabien Cournoyer ^{(1) (3) (4)}	2 500	2 500	500* ou 250	250* ou 125	12 625 \$
Marie-José Roux Fauteux ^{(1) (3)}	2 500		250	125	7 375 \$
Ana Nunes ^{(1) (3)}	2 500		250	125	7 375 \$
Julie Chaurette ^{(1) (2)}	2 500		250	125	7 125 \$
Linton S. Garner ^{(1) (4)}	2 500		250	125	6 625 \$
Michel Hébert ⁽²⁾			250	125	1 750 \$
Total**					103 625 \$

⁽¹⁾ Conseil d'administration

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

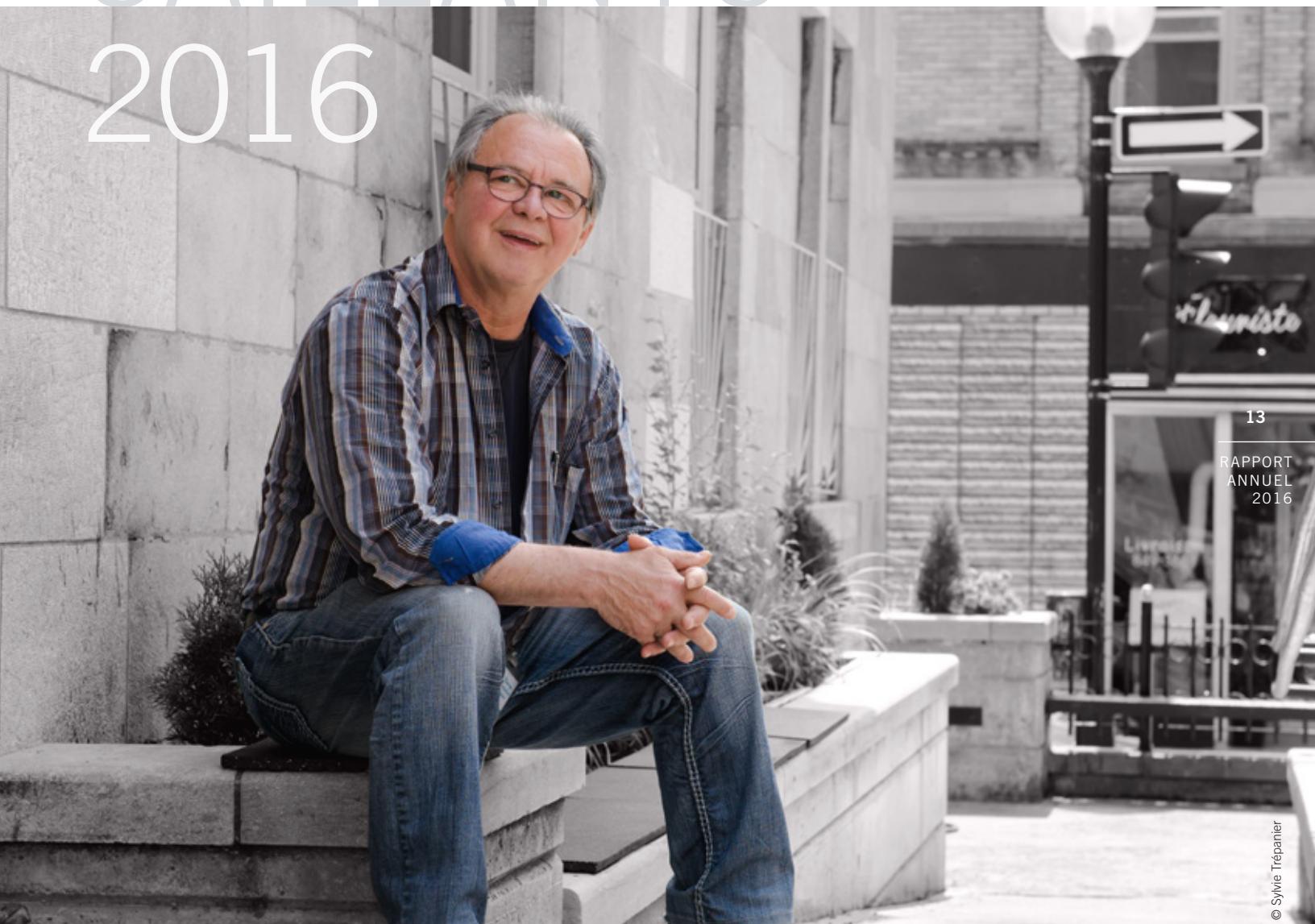
⁽³⁾ Comité de gestion des investissements

⁽⁴⁾ Comité de gouvernance et ressources humaines

* Président d'un comité

** N'inclut pas les avantages sociaux

FAITS SAILLANTS 2016



13

RAPPORT
ANNUEL
2016

Un locataire d'une propriété de la SHDM qui est gérée par l'Accueil Bonneau, partenaire de la communauté de la SHDM.

FAITS SAILLANTS 2016

BILAN

- Des revenus de 63,4 M\$ et des dépenses de 55,8 M\$.
- Un surplus de 7,6 M\$.
- Une augmentation de 1,2 M\$ dans les dépenses d'entretien et de réparation des immeubles du portefeuille immobilier résidentiel.
- Une réduction des dépenses du portefeuille immobilier commercial de 3,1 % de 2015 à 2016.
- Des investissements de 20,4 M\$ pour le projet de l'Îlot Balmoral et de 1,6 M\$ pour la Maison de la culture Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.
- Des travaux majeurs de 7,2 M\$ dans les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel, et un total de 25 M\$ depuis les trois dernières années.
- Près de 0,3 M\$ en subventions aux locataires du portefeuille immobilier résidentiel à même les fonds de la Société.
- Plus de 0,2 M\$ pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la Ville de Montréal pour la gestion de 11 maisons de chambres.
- Près de 0,4 M\$ en frais d'exploitation déficitaire pour gérer le Marché Bonsecours, une propriété de la Ville de Montréal.
- Des crédits d'achat Accès Condos encaissés en 2016 de 4,5 M\$.
- Des crédits d'achat Accès Condos non matérialisés de 29,3 M\$ au 31 décembre 2016.

14

RAPPORT
ANNUEL
2016

ENDETTEMENT

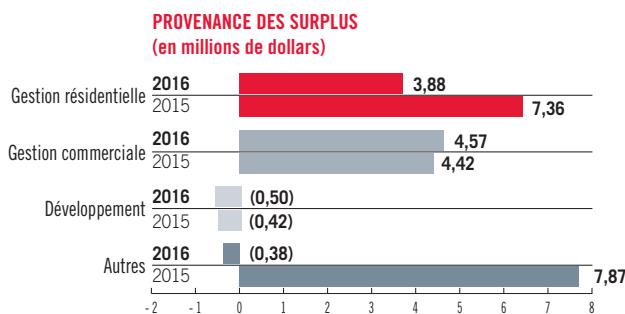
- Des remboursements de la dette à long terme de 9,4 M\$.
- Une dette à long terme de 98,2 M\$ sur des actifs évalués, au rôle foncier, à plus de 637,9 M\$ donnant lieu à un ratio d'endettement de 15 % seulement.
- Une baisse du niveau d'endettement de 8,8 % depuis 2015 et de 28 % depuis 2012.
- Fin des emprunts hypothécaires pour 25 immeubles locatifs du portefeuille immobilier résidentiel.
- Une marge de crédit de 100 M\$ utilisée qu'à 11 % à un taux d'intérêt inférieur à 1,1 %.

RICHESSE FONCIÈRE

- Un portefeuille immobilier estimé à 637,9 M\$ générant annuellement des taxes foncières de 10,4 M\$ à la Ville de Montréal et 1,1 M\$ en taxes scolaires au CGTSIM.
- Quelque 3 700 unités accréditées Accès Condos depuis le lancement du programme générant plus de 8 M\$ de taxes foncières et scolaires annuellement.

EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS

Les excédents liés aux activités de l'exercice 2016 s'élèvent à 7,6 M\$ alors qu'ils atteignaient près de 19,2 M\$ en 2015. Le budget prévoyait un excédent de l'ordre de 3,2 M\$.



Gestion résidentielle

L'excédent de 3,9 M\$ engendré par le secteur de la gestion immobilière résidentielle pour l'ensemble du parc locatif est en baisse de 3,5 M\$ comparativement à l'année précédente. Cette baisse est principalement attribuable à un événement non-récurrent, soit la subvention de rabattement d'intérêts rétroactive reçue en 2015 de 5,9 M\$ de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à la suite d'un rajustement de la méthode de calcul de l'aide fédérale maximale afin de tenir compte de la baisse des taux d'intérêt en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2005. De plus, la fin de 25 emprunts hypothécaires avec la SCHL en 2016 a réduit les frais financiers. En contrepartie, on note une augmentation de 1,2 M\$ des dépenses d'entretien et de réparation comparativement à l'exercice précédent et une augmentation des revenus d'assurances.

Gestion commerciale

L'excédent de 4,6 M\$ en provenance du secteur de la gestion immobilière commerciale a augmenté de 0,15 M\$ depuis 2015. Cette progression a pu être réalisée grâce à une réduction des frais financiers faisant suite au renouvellement du prêt pour l'immeuble Louis-Charland en 2015.

Développement immobilier

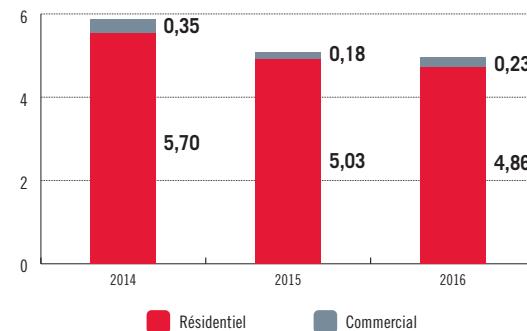
Une nouvelle présentation financière, qui inclut désormais les coûts de détention de terrains au sein des résultats du développement immobilier, a nécessité une affectation budgétaire différente de l'exercice précédent, expliquant ainsi le déficit de 0,5 M\$ pour l'exercice 2016.

Autres

En 2015, la Société a récupéré des provisions sur un prêt à recevoir de 6,2 M\$ découlant de l'entente de règlement dans le dossier du projet du Faubourg Contrecoeur ainsi que 2 M\$ de TVQ des années antérieures à la suite d'une modification des statuts de la SHDM pour la période de 2007 à 2011. Ces revenus exceptionnels et non récurrents de 2015, jumelés à l'exploitation déficitaire du Marché Bonsecours pour la Ville de Montréal, expliquent l'écart entre les excédents de 2015 et de 2016 et le déficit de 0,38 M\$ pour l'exercice de 2016.

La majorité des excédents réalisés au cours de l'année 2016 a été consacrée à la réalisation de travaux de nature capitalisable qui permettent de maintenir le parc immobilier de la Société en bon état. Ainsi, les travaux d'amélioration capitalisés se sont élevés à 5,1 M\$ en 2016, dont 4,9 M\$ ont été utilisés pour améliorer nos actifs du secteur résidentiel.

**TRAVAUX CAPITALISÉS
(en millions de dollars)**

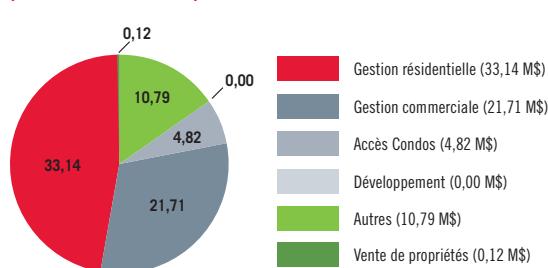


ANALYSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANALYSE DES REVENUS CONSOLIDÉS

Les revenus consolidés ont diminué de 7,2 M\$ pour s'établir à 63,4 M\$, comparativement aux revenus de 2015 qui avaient atteint 70,6 M\$. Cette réduction est imputable au règlement dans le dossier du projet du Faubourg Contrecoeur et à la récupération de TVQ des années antérieures, deux événements exceptionnels et non récurrents inclus dans les revenus de 2015. La décision de la Société de volontairement freiner le développement de nouveaux projets immobiliers pour s'adapter au ralentissement du marché explique la diminution des revenus du programme Accès Condos. L'augmentation des revenus de développement de projets immobiliers et de terrains est liée quant à elle à la refacturation de certaines dépenses à nos clients institutionnels comme prévu dans leurs contrats, notamment pour les projets de l'Îlot Balmoral et de la Maison de la culture de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

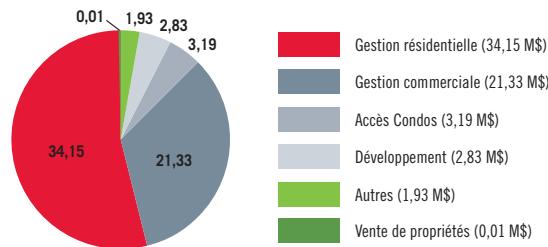
PROVENANCE DES REVENUS 2015 (en millions de dollars)



16

RAPPORT
ANNUEL
2016

PROVENANCE DES REVENUS 2016 (en millions de dollars)

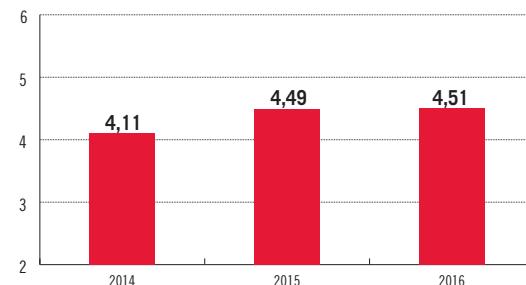


Les revenus provenant de la gestion des immeubles résidentiels ont augmenté de 3 % pour s'établir à 34,2 M\$. Cet accroissement des revenus provient de l'augmentation modeste de 1,5 % des loyers résidentiels pour l'ensemble du parc locatif pour une valeur d'environ 0,5 M\$, des revenus d'assurances faisant suite à des sinistres pour une valeur de 0,4 M\$ et de nouveaux revenus pour une valeur de 0,1 M\$ à la suite de l'acquisition d'un immeuble de 29 logements abordables de la SCHL en 2016.

Les revenus du secteur commercial ont baissé de près de 0,4 M\$, soit une réduction de 1,8 %. La majorité du secteur commercial est constituée de location d'espaces à bureaux pour la Ville de Montréal, représentant 75 % des revenus du secteur commercial.

Les revenus provenant des encaissements du crédit d'achat du programme Accès Condos, qui sont étroitement liés à l'accréditation et à la vente des copropriétés, sont sensiblement les mêmes qu'en 2015 et se soldent à 4,5 M\$ pour 2016.

ENCAISSEMENTS ACCÈS CONDOS (en millions de dollars)

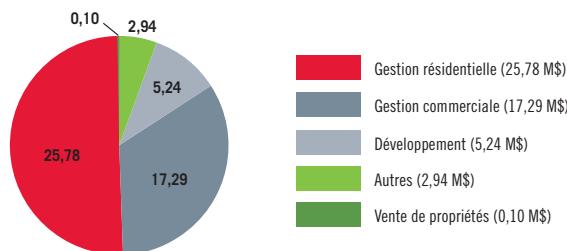


ANALYSE DES CHARGES CONSOLIDÉES

Les charges consolidées ont augmenté en 2016 de 4,5 M\$ pour s'établir à 55,8 M\$, comparativement aux charges de 2015 qui avaient atteint 51,3 M\$. Cette augmentation est due principalement à la subvention additionnelle reçue en 2015 de la SCHL, à la suite d'un rajustement de la méthode de calcul de l'aide fédérale maximale afin de tenir compte de la baisse des taux d'intérêt en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2005.

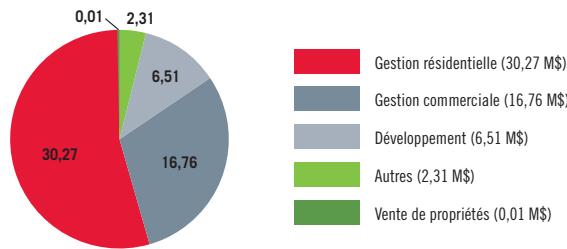
PROVENANCE DES CHARGES 2015

(en millions de dollars)



PROVENANCE DES CHARGES 2016

(en millions de dollars)



Les charges provenant de la gestion des immeubles résidentiels s'élèvent à 30,3 M\$. Cette augmentation, comparativement aux résultats de 2015, s'explique essentiellement par une réduction extraordinaire des charges en 2015 en raison d'une subvention non récurrente de la SCHL, accordée à la suite d'une modification au programme de rabattement d'intérêts.

Pour le secteur de la gestion des immeubles commerciaux, des économies de l'ordre de 0,5 M\$ ont été réalisées comparativement à l'année précédente en raison de la réduction des frais d'entretien et de réparation et d'une diminution des coûts d'intérêt, et ce, en lien avec le refinancement du prêt pour l'immeuble Louis-Charland en 2015.

L'augmentation des charges de développement de projets immobiliers et de terrains est liée au remboursement de certaines dépenses qui ont été refacturées à nos clients institutionnels comme prévu dans leurs contrats, notamment pour les projets de l'Îlot Balmoral et de la Maison de la culture de Villeray-Saint-Michel–Parc-Extension.

La réduction de près de 0,5 M\$ des autres charges, comparativement à l'exercice précédent, est liée à une réduction des provisions pour litiges.

ANALYSE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ANALYSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

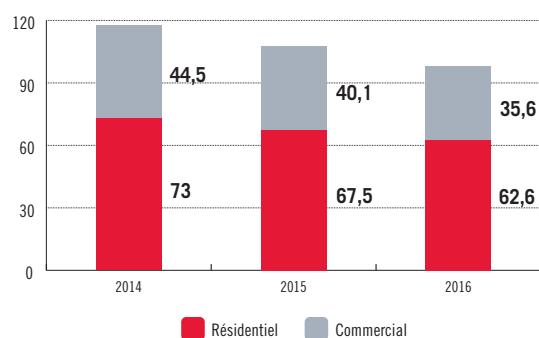
Les actifs financiers ont diminué de 13,7 M\$ au cours de la dernière année pour s'établir à 51 M\$ au 31 décembre 2016. Cette réduction est due à plusieurs variations, dont l'encaissement de 8,2 M\$ des placements temporaires, la réduction des débiteurs à la suite de la réception d'un paiement de 5,9 M\$ de la SCHL pour le programme de rabattement d'intérêts et la réduction de 2,9 M\$ de la valeur du portefeuille de crédits d'achat du programme Accès Condos suite aux encaissements de crédits au cours de l'exercice et à la mise à jour des hypothèses de remboursements. En contrepartie, on note une augmentation de 1,6 M\$ avec l'ajout d'une somme à recevoir découlant d'un nouveau contrat de location-financement et de l'encaisse de 0,5 M\$.

D'autre part, les passifs ont légèrement augmenté de 1,7 M\$ au cours de l'exercice 2016 pour s'élever à 127,6 M\$ au 31 décembre 2016. Cette augmentation est attribuable essentiellement à l'utilisation de la marge de crédit de 11 M\$ pour le financement intérimaire du projet de l'Îlot Balmoral et au remboursement de 9,4 M\$ en capital sur la dette à long terme durant la même période.

L'écart entre les actifs financiers et les passifs représente la dette nette. Cette dernière a augmenté de 15,4 M\$ comparativement à l'année précédente pour s'établir à 76,6 M\$ au 31 décembre 2016. Cette augmentation est directement reliée au projet de développement commercial de l'Îlot Balmoral. En septembre 2015, la Société a commencé les travaux de construction du projet de l'Îlot Balmoral. Ce projet d'investissement de 125 M\$ aura éventuellement un impact sur l'endettement à long terme et les résultats d'exploitation de la SHDM.

Les actifs non financiers ont augmenté de 22,2 M\$ au cours de la dernière année pour s'établir à 205,4 M\$ au 31 décembre 2016. Cette augmentation est attribuable essentiellement aux travaux en cours réalisés en 2016 pour les projets de l'Îlot Balmoral et de la Maison de la culture de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension pour la somme de 22,3 M\$. Également, l'acquisition d'un immeuble de logements abordables de 2 M\$ contribue à l'augmentation des actifs non financiers en 2016.

ÉVOLUTION DE LA DETTE À LONG TERME
(en millions de dollars)



Au cours des deux dernières années, la Société a réussi à réduire son niveau d'endettement à long terme de 19,3 M\$, soit de 117,5 M\$ au 31 décembre 2014 à 98,2 M\$ au 31 décembre 2016.

La réduction de l'endettement à long terme de la Société, combinée à la diminution des taux d'intérêt des dernières années, permet à la Société d'investir massivement dans l'entretien, les réparations et les améliorations de ses immeubles du secteur locatif résidentiel et commercial. De plus, ces facteurs permettent à la Société de développer de nouveaux projets et d'accroître son parc de logements abordables.

ÉTATS FINANCIERS

2016



19

RAPPORT
ANNUEL
2016

Des propriétaires d'une unité accréditée Accès Condos, membres de la communauté de la SHDM.

TABLE DES MATIÈRES

21	Attestation financière de la direction
22	Rapport de l'auditeur indépendant
24	État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé
25	État consolidé des gains et pertes de réévaluation
26	État consolidé de la situation financière
20	
27	État consolidé de la variation de la dette nette
28	État consolidé des flux de trésorerie
30	Notes aux états financiers consolidés
52	Revenus et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier
53	Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier

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 clos le 31 décembre 2016, 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 de l'auditeur indépendant qui en a 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'à l'auditeur indépendant. 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 a procédé à l'audit des états financiers consolidés de la SHDM, conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et son rapport d'audit expose la nature et l'étendue de cet audit et l'expression de son opinion. La vérificatrice générale peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne son audit.

La directrice générale,
Nancy Shoiry

Le directeur des finances et de l'administration,
Mario De Fanti, CPA, CGA

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

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

J'ai effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Société d'habitation et de développement de Montréal, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2016, 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 terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

22

RAPPORT
ANNUEL
2016

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

Responsabilité de l'auditeur

Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de mon audit. J'ai effectué mon audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que je me conforme aux règles de déontologie et que je planifie et réalise l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés 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 l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion d'audit.

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT (suite)



Opinion

À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Société d'habitation et de développement de Montréal au 31 décembre 2016, 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 terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

La vérificatrice générale de la Ville de Montréal,

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA
Montréal
Le 25 avril 2017

23

RAPPORT
ANNUEL
2016

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

	Notes	Budget 2016	Réel 2016	Réel 2015
		\$	\$	\$
REVENUS				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		33 896 027	34 146 060	33 144 101
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		21 803 768	21 329 843	21 709 523
Vente de propriétés		2 827 930	13 133	118 026
Programme Accès Condos		2 734 572	3 190 097	4 819 975
Développement de projets immobiliers et terrains		210 000	2 825 377	—
Marché Bonsecours	24	1 676 000	1 657 747	1 728 960
Récupération de provisions sur un prêt à recevoir		—	—	6 218 946
Remboursement de taxes de vente		—	—	2 029 765
Intérêts sur prêts		3 153	17 394	57 977
Autres revenus		124 345	256 807	756 054
		63 275 795	63 436 458	70 583 327
CHARGES				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		31 661 721	30 268 883	25 780 987
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		17 643 259	16 755 304	17 290 839
Coût des propriétés vendues		2 821 350	12 675	98 025
Développement de projets immobiliers et terrains		4 697 937	6 341 290	5 054 170
Honoraires prédéveloppement		850 000	170 825	186 490
Marché Bonsecours	24	2 153 496	2 015 287	2 148 828
Autres charges		200 000	293 691	791 067
	25	60 027 763	55 857 955	51 350 406
EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS				
Excédent accumulé au début de l'exercice		3 248 032	7 578 503	19 232 921
Variation de l'excédent lié aux gains et pertes de réévaluation			(746 728)	(1 845 968)
Excédent accumulé à la fin de l'exercice			128 831 054	121 999 279

24

RAPPORT
ANNUEL
2016

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES GAINS ET PERTES DE RÉÉVALUATION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

	2016	2015
	\$	\$
Gains de réévaluation cumulés, au début de l'exercice	62 955	1 908 923
Perte non réalisée sur le programme Accès Condos	(1 541 409)	(1 090 474)
Gain (perte) non réalisé(e) sur les instruments financiers dérivés	794 681	(755 494)
(Pertes) gains de réévaluation cumulé(e)s, à la fin de l'exercice	(683 773)	62 955

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DE LA SITUATION FINANCIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2016**

Notes **2016** **2015**
(Redressé, note 3)

	\$	\$
ACTIFS FINANCIERS		
Encaisse	1 738 163	1 274 432
Placements temporaires	–	8 200 000
Dépôts	783 699	783 749
Débiteurs	5 912 251	10 126 709
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	1 593 919	–
Propriétés destinées à la revente	4 944 360	4 957 035
Avantages incitatifs relatifs à un bail	5 770 000	5 741 645
Prêts à recevoir	988 762	1 509 867
Crédits d'achat Accès Condos	29 261 461	32 120 292
Gain non réalisé sur instruments financiers dérivés	2 054	–
	50 994 669	64 713 729
PASSIFS		
Découvert bancaire	219 990	445 222
Emprunt bancaire	11 000 000	–
Crediteurs et charges à payer	15 014 764	14 424 279
Apports de fonds	1 000 000	1 000 000
Dette à long terme	98 163 551	107 577 706
Perte non réalisée sur instruments financiers dérivés	342 479	1 135 106
Produits reportés	1 847 615	1 359 941
	127 588 399	125 942 254
DETTE NETTE	(76 593 730)	(61 228 525)
ACTIFS NON FINANCIERS		
Propriétés	14 204 180 782	182 149 549
Immobilisations corporelles	16 344 966	268 716
Frais payés d'avance	899 036	809 539
	205 424 784	183 227 804
EXCÉDENT ACCUMULÉ	17 128 831 054	121 999 279

Obligations contractuelles (note 21)
Éventualités et engagements (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 CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

	Budget 2016	Réel 2016	Réel 2015 (Redressé, note 3)
	\$	\$	\$
Excédent annuel lié aux activités	3 248 032	7 578 503	19 232 921
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés			
Acquisitions	(73 158 850)	(29 814 252)	(18 279 192)
Radiation	–	113 237	–
Amortissement	7 409 400	7 593 532	7 438 196
	<u>(62 501 418)</u>	<u>(14 528 980)</u>	<u>8 391 925</u>
Variation des autres actifs non financiers	–	(89 497)	(8 973)
Perte de réévaluation nette	–	(746 728)	(1 845 968)
Variation de la dette nette	<u>(62 501 418)</u>	<u>(15 365 205)</u>	<u>6 536 984</u>
Dette nette initialement établie au début de l'exercice	(112 154 767)	(55 539 520)	(67 765 509)
Redressement	–	(5 689 005)	–
Dette nette redressée au début de l'exercice	(112 154 767)	(61 228 525)	(67 765 509)
Dette nette à la fin de l'exercice	<u>(174 656 185)</u>	<u>(76 593 730)</u>	<u>(61 228 525)</u>

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

	Notes	2016	2015 (Redressé, note 3)
		\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			
Excédent annuel lié aux activités		7 578 503	19 232 921
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	14	7 222 782	7 254 876
Amortissement des immobilisations corporelles	16	203 260	183 320
Radiation de propriétés		113 237	–
(Augmentation) diminution des avantages incitatifs relatifs à un bail		(28 355)	57 507
Subvention sur prêts à recevoir		63 580	(151 916)
Perte non réalisée sur le programme Accès Condos		(1 541 409)	(1 090 474)
Diminution nette des crédits d'achat Accès Condos		2 858 831	758 955
Récupération de provisions sur un prêt à recevoir		–	(5 763 999)
Diminution des produits reportés		(95 732)	(85 273)
Variation nette des éléments hors caisse	18	16 374 697	20 395 917
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		(1 071 651)	(6 592 951)
		15 303 046	13 802 966
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation (diminution) de l'emprunt bancaire		11 000 000	(13 625 679)
Remboursement de la dette à long terme		(9 414 155)	(9 944 855)
Diminution des apports de fonds		–	(2 400 000)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		1 585 845	(25 970 534)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILISATIONS			
Acquisition et amélioration de propriétés	14	(24 755 095)	(11 419 849)
Acquisition d'immobilisations		(279 510)	–
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement		177 102	–
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement en immobilisations		(24 857 503)	(11 419 849)

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

	2016	2015 (Redressé, note 3)
	\$	\$
AUTRES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Diminution des dépôts	50	3 047 961
Variation nette des prêts à recevoir	457 525	23 331 262
Flux de trésorerie provenant des autres activités d'investissement	457 575	26 379 223
 (Diminution) augmentation nette de l'encaisse, des placements temporaires et du découvert bancaire	 (7 511 037)	 2 791 806
 Encaisse, placements temporaires et découvert bancaire au début de l'exercice	 9 029 210	 6 237 404
 Encaisse, placements temporaires et découvert bancaire à la fin de l'exercice	 1 518 173	 9 029 210

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

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).

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 985 de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c.1-3) et de l'article 149 (1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (RLRQ 1985 5^e suppl.), et bénéficie du statut d'organisme de bienfaisance enregistré.

Le 29 novembre 2016, la Société a effectué une demande de révocation volontaire à titre d'organisme de bienfaisance enregistré. La révocation du statut de la Société est entrée en vigueur le 31 décembre 2016. Cependant, la Société continuera d'être exonérée d'impôt sur le revenu en vertu de l'article 149(1) d.5) de la *Partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu* [note 23 c]).

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

2. MÉTHODES COMPTABLES

En tant qu'autre organisme public, les états financiers consolidés sont dressés conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public. L'utilisation de toute autre norme dans l'application de méthodes comptables est cohérente avec les principes comptables généralement reconnus et l'application des fondements conceptuels des états financiers consolidés pour le secteur public.

30

RAPPORT
ANNUEL
2016

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, 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, 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, la durée de vie estimative des propriétés et des immobilisations et la juste valeur des contrats de swap de taux d'intérêt.

b) Périmètre de consolidation

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

2. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

c) Constatation des revenus

Les revenus d'exploitation du portefeuille immobilier 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, les revenus du Marché Bonsecours et les revenus accessoires. La constatation du revenu commence à la date d'entrée en vigueur du bail et les revenus sont constatés mensuellement.

Les revenus tirés de la vente de propriétés sont constatés au moment de la cession. Les autres revenus incluant le développement de projets immobiliers et de terrains sont constatés lorsqu'ils sont gagnés, que le recouvrement de la créance connexe est probable, qu'il y a des preuves convaincantes de l'existence d'un accord et que le montant perçu à titre de revenus est déterminé ou déterminable.

Les revenus des crédits d'achat Accès Condos non encaissés sont évalués à l'état consolidé de la situation financière par une actualisation des flux monétaires futurs. L'ajustement final du revenu est comptabilisé lors de l'encaissement du crédit d'achat au moment de la vente ou de la location à une tierce personne.

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 et que les critères ont été satisfaits, 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, lequel a été approuvé par le conseil d'administration de la Société le 20 octobre 2015 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 9 décembre 2015.

31

e) Instruments financiers

La Société comptabilise un actif financier ou un passif financier dans l'état consolidé de la situation financière lorsqu'elle devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier, et seulement dans ce cas. Sauf indications contraires, les actifs et passifs financiers sont initialement évalués au coût.

RAPPORT
ANNUEL
2016

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'intérêts.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

2. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

ACTIFS FINANCIERS

f) Placements temporaires

Les placements temporaires sont constitués de placements dont l'échéance est de 90 jours et moins à compter de la date d'acquisition et sont évalués au moindre du coût et de leur juste valeur.

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) Contrat 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 conclu 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.

k) Crédit 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.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

2. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

PASSIFS

i) Produits 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

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

33

RAPPORT
ANNUEL
2016

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

Les immobilisations 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
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

Lorsqu'une propriété ou une immobilisation ne contribue plus à la capacité de la Société de fournir des biens et des services, ou que la valeur des avantages économiques futurs qui s'y rattachent est inférieure à sa valeur comptable nette, le coût est réduit pour refléter la baisse de valeur. Aucune reprise de réduction de valeur n'est permise.

Les moins-values nettes doivent être passées en charges dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

3. REDRESSEMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Au cours de l'exercice, la Société a reclassé au 31 décembre 2015, un montant global de 5 689 005 \$ en augmentant les actifs non financiers et en diminuant les actifs financiers d'un montant équivalent.

Ce redressement a eu pour conséquence d'augmenter le solde des bâtiments d'un montant de 5 999 974 \$, de diminuer le solde des terrains d'un montant de 310 969 \$ et de réduire en contrepartie les propriétés destinées à la revente.

Le redressement a également eu pour conséquence de diminuer la variation des propriétés destinées à la revente présentée à l'état consolidé de la variation de la dette nette d'un montant de 5 689 005 \$.

Ces redressements n'ont aucune incidence sur l'excédent accumulé au 31 décembre 2015.

4. DÉBITEURS

34

RAPPORT
ANNUEL
2016

	2016	2015
	\$	\$
Ville de Montréal	1 722 047	1 044 683
Société canadienne d'hypothèques et de logement	64 742	5 942 010
Taxes de vente	1 961 972	1 333 227
Loyers	659 740	618 837
Gestionnaires externes	647 640	735 556
Accès Condos	–	241 118
Autres	1 263 601	585 772
	6 319 742	10 501 203
Provision pour dépréciation des loyers	(407 491)	(374 494)
	5 912 251	10 126 709

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

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

	\$
2017	177 102
2018	177 102
2019	177 102
2020	177 102
2021	177 102
2022 et suivants	708 409
Total	1 593 919

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

6. AVANTAGES INCITATIFS RELATIFS À UN BAIL

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 à titre d'incitatifs, à la signature de ces baux. Au 31 décembre 2016, les paiements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	6 881 903	169 657
Entre 1 et 5 ans	28 087 924	713 244
Plus de 5 ans	51 270 177	721 601
	86 240 004	1 604 502

7. PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à des taux variant entre 8,37 % et 9 % et ont des dates d'échéance variant de 2017 à 2032. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 8,37 %.

Les prêts Accès Condos ne portent pas intérêt et ont des dates d'échéance en 2017.

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 9 % et ont des dates d'échéance variant de 2017 à 2030. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces prêts hypothécaires et autres est de 1,16 %.

35

	2016	2015
	\$	\$
Soldes de prix de vente	671 039	621 261
Prêts Accès Condos	16 600	699 253
Prêts hypothécaires et autres	301 123	189 353
	988 762	1 509 867

Un montant de 829 905 \$ (893 485 \$ au 31 décembre 2015) a été déduit de la valeur des prêts à recevoir relatifs aux soldes de prix de vente des propriétés et aux prêts Accès Condos pour les présenter à leur valeur actualisée à un taux de 8,37 % au 31 décembre 2016 (4,49 % et 8,37 % au 31 décembre 2015).

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de premier rang pour une valeur de 33 458 \$ et par des hypothèques de deuxième rang pour une valeur de 37 642 \$. Des prêts à recevoir totalisant 917 662 \$ ne comportent aucune garantie.

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

	\$
2017	25 537
2018	5 363
2019	252 238
2020	5 890
2021	6 190

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 divisé à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accès à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2016, 3 674 ménages 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. Au 31 décembre 2016, la somme à recevoir est évaluée à 29 261 461 \$ (32 120 292 \$ au 31 décembre 2015).

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;
- Le taux de croissance annuel basé sur le Baromètre de la Fédération des chambres immobilières du Québec (« FCIQ ») réparti par secteurs géographiques de l'île de Montréal. Ces derniers varient de 0,50 % à 3,40 % en 2016 (1,26 % à 3,57 % en 2015);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 0,97 % (1,14 % en 2015);
- Un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2015).

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

		2016	2015
		\$	\$
Encaissement des crédits d'achat Accès Condos :			
	Encaissement des crédits d'achat enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	2 756 583	2 429 729
	Encaissement des crédits d'achat enregistrés directement aux résultats consolidés	1 750 936	2 058 727
	Total des encaissements des crédits d'achat Accès Condos	4 507 519	4 488 456

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	Gain (perte) non matérialisé(e)	Variation
			Montant	
			\$	\$
		11,65 %	27 228 251	(648 417)
		11,15 %	27 876 668	(677 155)
		10,65 %	28 553 823	(707 638)
		10,15 %	29 261 461	–
		9,65 %	30 001 458	739 997
		9,15 %	30 775 829	774 371
		8,65 %	31 586 746	810 917

9. EMPRUNT BANCAIRE

La Société dispose d'une marge de crédit maximale autorisée de 100 000 000 \$, garantie par la Ville de Montréal, portant intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 2,70 % au 31 décembre 2016 réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires Desjardins plus 16 points de base pour les avances par tranche de 100 000 \$. Au 31 décembre 2016, le solde de l'emprunt bancaire est de 11 000 000 \$ (non utilisé au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, l'emprunt bancaire porte intérêt au taux de 1,08 %. Cette facilité de crédit vient à échéance en 2019.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

10. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	2016	2015
	\$	\$
Fournisseurs	12 293 150	9 154 590
Ville de Montréal	217 905	552 247
Balance de prix d'achat, portant intérêt au taux de 1 %	–	2 030 737
Salaires	1 286 449	1 622 068
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	518 416	615 014
Autres	698 844	449 623
	15 014 764	14 424 279

(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.

11. APPORTS DE FONDS

	2016	2015	37
	\$	\$	\$
Gouvernement du Québec, sans modalité de remboursement	1 000 000	1 000 000	RAPPORT ANNUEL 2016

Les apports de fonds ont été octroyés à titre de fonds de roulement.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

12. DETTE À LONG TERME

	2016	2015
	\$	\$
Hypothèques immobilières portant intérêt à des taux variant entre 0,93 % et 2,11 % (0,99 % et 2,75 % au 31 décembre 2015), remboursables en versements mensuels variant de 131 \$ à 23 372 \$, capital et intérêts, renouvelables de 2017 à 2021	14 121 692	17 989 206
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR de 0,93 % au 31 décembre 2016 (0,87 % au 31 décembre 2015) plus les frais d'estampillage de 0,29 %, venant à échéance en 2017, remboursable en versement annuel pour un montant en capital minimum de 1 000 000 \$, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	48 500 000	49 500 000
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR de 0,93 % au 31 décembre 2016 (0,87 % au 31 décembre 2015) plus les frais d'estampillage de 0,18 %, venant à échéance en 2020, remboursable en versements mensuels de 120 448 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	33 756 183	34 731 504
Emprunt à terme portant intérêt au taux des acceptations bancaires du prêteur de 0,89 % au 31 décembre 2016 (0,84 % au 31 décembre 2015), plus les frais d'estampillage de 0,15 %, remboursable en versements mensuels en capital de 297 610 \$, venant à échéance en 2017, garanti par la Ville de Montréal	1 785 676	5 356 996
38	98 163 551	107 577 706

(1) La Société a recours à des contrats de swap de taux d'intérêt pour fixer une partie des coûts de ses dettes (se référer à la note 20).

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

Années d'échéance	2016		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
2017	54 876 311	47 711 752	7 164 559
2018	6 070 001	2 164 284	3 905 717
2019	4 520 242	1 207 766	3 312 476
2020	32 380 413	30 869 527	1 510 886
2021	316 584	-	316 584
Total	98 163 551	81 953 329	16 210 222

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

13. PRODUITS REPORTÉS

	2016	2015
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	772 467	802 947
Loyers perçus d'avance – résidentiels et commerciaux	687 639	556 994
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	387 509	–
	1 847 615	1 359 941

(1) Un montant de 30 480 \$ (30 480 \$ en 2015) est inclus dans les 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 65 252 \$ (0 \$ en 2015) est inclus dans les autres revenus 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
AU 31 DÉCEMBRE 2016

14. PROPRIÉTÉS

Coût	Solde au début (Redressé, note 3)	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	34 256 106	669 327	57 411	34 868 022
Commercial	29 356 175	–	–	29 356 175
Baux emphytéotiques	2 335 513	–	–	2 335 513
Bâtiments :				
Résidentiel	162 178 487	1 498 163	167 490	163 509 160
Commercial	102 181 623	–	–	102 181 623
Améliorations :				
Résidentiel	26 226 353	4 864 375	–	31 090 728
Commercial	1 059 896	228 140	–	1 288 036
Travaux en cours ⁽¹⁾	8 638 370	22 274 737	–	30 913 107
	366 232 523	29 534 742	224 901	395 542 364
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	97 580 002	3 590 285	111 664	101 058 623
Commercial	36 093 430	2 405 039	–	38 498 469
Améliorations :				
Résidentiel	2 975 589	1 322 835	–	4 298 424
Commercial	117 466	72 113	–	189 579
	136 766 487	7 390 272	111 664	144 045 095
Provision pour réduction de valeur				
Résidentiel	30 730 760	–	–	30 730 760
Commercial	15 987 727	–	–	15 987 727
Baux emphytéotiques	598 000	–	–	598 000
	47 316 487	–	–	47 316 487
Valeur comptable nette	182 149 549			204 180 782

(1) Les travaux en cours incluent un montant de 29 047 643 \$ (8 638 370 \$ en 2015) relatif au projet de l'Îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 1 865 464 \$ (0 \$ en 2015) sont relatifs aux projets de la Maison de la culture Jean-Talon ainsi qu'au réaménagement de l'immeuble Le Christin.

15. PROPRIÉTÉS DESTINÉES À LA REVENTE

Coût	Solde au début (Redressé, note 3)	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	4 957 035	–	12 675	4 944 360
Valeur comptable nette	4 957 035			4 944 360

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

16. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	1 345 470	52 780	–	1 398 250
Équipement de sécurité	254 916	–	–	254 916
Mobilier	652 968	12 961	–	665 929
Matériel de télécommunication	106 451	–	–	106 451
Matériel roulant	74 146	12 500	–	86 646
Matériel informatique	589 573	201 269	–	790 842
	3 023 524	279 510	–	3 303 034
Amortissement cumulé				
Améliorations locatives	1 259 240	50 925	–	1 310 165
Équipement de sécurité	178 441	50 983	–	229 424
Mobilier	634 694	16 360	–	651 054
Matériel de télécommunication	106 451	–	–	106 451
Matériel roulant	44 905	13 259	–	58 164
Matériel informatique	531 077	71 733	–	602 810
	2 754 808	203 260	–	2 958 068
Valeur comptable nette	268 716		344 966	

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

17. 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) gains de réévaluation cumulés	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2015	110 705 317	3 964 897	7 266 110	62 955	121 999 279
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	1 136 209	(1 136 209)	–	–	–
Augmentation de la réserve de remplacement	(1 558 985)	1 558 985	–	–	–
42 RAPPORT ANNUEL 2016	Charges capitalisées provenant de l'affectation interne - réserve de remplacement	–	(1 991 490)	1 991 490	–
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	3 545 594	(534 148)	(3 011 446)	–	–
Actif net investi en immobilisations - amortissement	260 243	–	(260 243)	–	–
Excédent annuel lié aux activités	7 578 503	–	–	–	7 578 503
Pertes de réévaluation	–	–	–	(746 728)	(746 728)
Solde au 31 décembre 2016	121 666 881	1 862 035	5 985 911	(683 773)	128 831 054

(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
AU 31 DÉCEMBRE 2016

17. EXCÉDENT ACCUMULÉ (suite)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

	Excédent accumulé lié aux activités	Affectation interne - réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	(Pertes) gains de réévaluation cumulés	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2014	96 043 866	867 940	5 791 597	1 908 923	104 612 326
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	2 415 624	(2 415 624)	–	–	–
Augmentation de la réserve de remplacement	(7 341 297)	7 341 297	–	–	–
Intérêts	(5 591)	5 591	–	–	–
Charges capitalisées provenant de l'affectation interne - réserve de remplacement		(1 834 307)	1 834 307	–	–
Actif net investi en immobilisations - amortissement	359 794	–	(359 794)	–	–
Excédent annuel lié aux activités	19 232 921	–	–	–	19 232 921
Pertes de réévaluation	–	–	–	(1 845 968)	(1 845 968)
Solde au 31 décembre 2015	110 705 317	3 964 897	7 266 110	62 955	121 999 279

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

a) Variation nette des éléments hors caisse liés à l'exploitation

	2016	2015 (Redressé, note 3)
	\$	\$
Diminution (augmentation) des débiteurs	4 214 458	(5 835 798)
Augmentation (diminution) des propriétés destinées à la revente	12 675	(2 035 770)
(Diminution) augmentation des créiteurs et charges à payer	(5 314 388)	1 287 590
Augmentation des frais payés d'avance	(89 497)	(8 973)
Augmentation des dépôts – loyers perçus d'avance	105 101	–
	(1 071 651)	(6 592 951)

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2016	2015
	\$	\$
44		
Acquisition au niveau des améliorations et des travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	8 020 728	2 115 855
Disposition d'une propriété sous forme de contrat de location-financement	1 292 716	–
Augmentation des produits de financement non gagnés découlant d'un contrat de location-financement	478 305	–

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 :

	2016	2015
	\$	\$
Solde au début	32 120 292	32 879 247
Ventes de l'exercice	140 920	1 347 276
Remboursements de l'exercice	(2 835 534)	(2 623 699)
Revenus d'actualisation	1 293 415	1 599 190
Mauvaises créances	83 777	8 752
Réévaluation nette ⁽¹⁾	(1 541 409)	(1 090 474)
Solde à la fin	29 261 461	32 120 292

(1) Au cours de l'exercice 2016, 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 une perte non réalisée de 1 541 409 \$ enregistrée à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

Au cours de l'exercice 2015, 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 en prenant en considération le secteur géographique des différents projets Accès Condos. Le taux d'actualisation ainsi que le calendrier des encaissements ont également 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 une perte non réalisée d'un montant de 1 090 474 \$ enregistrée à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

19. 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 2016 à ce régime s'est élevée à 562 020 \$ (502 821 \$ en 2015) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

20. 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 débiteurs, des placements temporaires, des prêts à recevoir, des dépôts et des crédits d'achat Accès Condos.

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

45

Le risque de crédit associé à l'encaisse et aux placements temporaires est essentiellement réduit au minimum en s'assurant que ceux-ci sont investis auprès d'institutions financières réputées.

RAPPORT
ANNUEL
2016

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 917 662 \$, 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
AU 31 DÉCEMBRE 2016

20. 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 :

	2016	2015
	\$	\$
Débiteurs, déduction faite de la provision pour dépréciation des loyers :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	4 028 398	9 449 423
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	893 833	270 430
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	192 480	299 654
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	1 205 031	481 696
	6 319 742	10 501 203
Provision pour dépréciation des loyers	(407 491)	(374 494)
	5 912 251	10 126 709

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

	2016	2015
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	19 308	271 317
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	2 746	271 317
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	3 483	175 269
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	963 225	791 964
	988 762	1 509 867

La Société doit faire des estimations en ce qui a trait à la provision pour dépréciation des loyers. 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 autres revenus à l'état 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.

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 d'exploitation ainsi que l'acquisition et l'amélioration des propriétés et des immobilisations en combinant les flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation et des 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.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

20. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Risque de liquidité (suite)

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2016 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Découvert bancaire	219 990	219 990	219 990	—	—
Emprunt bancaire	11 000 000	11 000 000	11 000 000	—	—
Créditeurs et charges à payer	15 014 764	15 014 764	14 496 348	—	518 416
Apports de fonds	1 000 000	1 000 000	—	—	1 000 000
Dette à long terme	98 163 551	98 372 226	54 930 269	43 122 042	319 915
	125 398 305	125 606 980	80 646 607	43 122 042	1 838 331

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.

47

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.

RAPPORT ANNUEL 2016

La Société gère ses placements temporaires en fonction de ses besoins de trésorerie et de façon à optimiser ses revenus d'intérêt. Le taux d'intérêt effectif réalisé sur les placements temporaires durant l'exercice clos le 31 décembre 2015 varie de 0,5 % à 0,72 %. L'échéance de ces placements varie de 5 à 31 jours.

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 de 0,29 % et de 0,18 %, respectivement, et au taux des acceptations bancaires majoré de 0,15 %. La Société, qui gère son risque de taux d'intérêt, a conclu des contrats de swap 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 ligne de crédit bancaire et l'emprunt à terme totalisant 12 785 676 \$ au 31 décembre 2016 (5 356 996 \$ au 31 décembre 2015) portent intérêt à un taux variable. Cette ligne de crédit et cet emprunt à terme sont exposés aux changements de taux d'intérêt qui pourraient survenir dans le futur. Ainsi, l'incidence d'une augmentation immédiate et soutenue au 31 décembre 2016 de 1 % des taux d'intérêt aurait pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 17 857 \$ (53 570 \$ en 2015) tandis qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêt réduirait la charge d'intérêts de ce même montant.

La Société a recours à des contrats de swap de taux d'intérêt pour fixer une partie des coûts de sa dette et 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 de swap 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 2016	31 décembre 2015
Contrat de swap de taux d'intérêt	1,37 % ⁽¹⁾	33 756 183	20 fév. 2020	2 054	(278 227)
Contrat de swap de taux d'intérêt	2,00 % ⁽²⁾	48 500 000	29 nov. 2017	(342 479)	(856 879)

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

(2) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,29 %.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

20. 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 2016 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total	
			\$	
Actifs financiers				
Crédits d'achat Accès Condos	–	29 261 461	29 261 461	
Gain non réalisé sur instruments financiers dérivés	2 054	–	2 054	
	2 054	29 261 461	29 263 515	
Passifs financiers				
Perte non réalisée sur instruments financiers dérivés	342 479	–	342 479	

48

RAPPORT
ANNUEL
2016

21. 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 2016 s'établit à 805 839 \$. Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 012 \$.

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2020. Au 31 décembre 2016, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 1 626 285 \$. Les paiements annuels exigibles pour les quatre prochains exercices sont les suivants :

	\$
2017	475 986
2018	475 986
2019	475 986
2020	198 327

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.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

23. ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

a) Réclamations diverses

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 1 006 019 \$ (1 673 231 \$ en 2015). 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 2016, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement à ces réclamations.

b) Programme Accès Condos

Au cours de l'exercice 2016, la Société a signé des ententes de développement clés en main avec des entrepreneurs pour la réalisation de 26 unités représentant un investissement total de 337 809 \$. 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 2016 et 2015.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est de 16 600 \$ au 31 décembre 2016 (808 861 \$ au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, la Société finance des unités d'habitation et des places de stationnement invendues d'une valeur de 16 600 \$ (711 078 \$ au 31 décembre 2015).

c) Vérification de l'Agence du revenu du Canada

Au cours de l'exercice 2015, la Société a été avisée qu'une vérification du statut d'organisme de bienfaisance de la Société effectuée par l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») était en cours. À la suite de son analyse, l'ARC en est venue à la conclusion que les activités de la Société ne lui permettent pas de se qualifier à titre d'organisme de bienfaisance. Le 29 novembre 2016, la Société a effectué une demande de révocation volontaire de son statut d'organisme de bienfaisance enregistré, ayant pour effet de révoquer son statut fiscal d'organisme de bienfaisance. La révocation du statut de la Société est entrée en vigueur le 31 décembre 2016. La révocation volontaire du statut d'organisme de bienfaisance n'entrainera aucun impact financier rétroactif pour la Société.

La Société agissant à titre de mandataire de la Ville de Montréal, continuera d'être exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés tant qu'elle rencontrera toutes les conditions prévues à cet effet dans la *Partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu* en vertu de l'alinéa 149(1) d.5) relativement au *Statut d'exonération d'impôt au titre de société contrôlée par une municipalité*.

d) Programme de départ volontaire à la retraite

Dans le cadre de la planification stratégique 2017-2020, la Société a mis sur pied un programme de départ volontaire à la retraite. Ce dernier consiste, entre autres, à offrir la possibilité aux employés désirant partir à la retraite, de recevoir une indemnité de départ si ces derniers répondent à certains critères d'admissibilité.

Au début de l'exercice 2017, 18 employés ont signé leur entente de départ volontaire à la retraite. Des indemnités totalisant un montant de 917 306 \$ seront versées au cours de l'exercice 2017 à cet effet.

e) Îlot Balmoral

En septembre 2015, la Société a commencé les travaux de construction du projet de l'Îlot Balmoral. Le projet d'investissement de 124 870 726 \$ est prévu se terminer à l'été 2018.

Au 31 décembre 2016, la Société a octroyé des contrats de construction d'une valeur totalisant 80 603 299 \$.

**NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016**

24. TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les membres du conseil d'administration de la Société sont nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

Le directeur général de la Société est nommé par le comité exécutif de la Ville de Montréal, sur recommandation du conseil d'administration de la Société.

Le budget de la Société est approuvé par le conseil municipal.

Pour l'exercice 2016, aucune contribution de la Ville de Montréal (« la Ville ») n'a été reçue par la Société. De plus, une entente a été conclue en 2011 avec la Ville afin de l'aider à atteindre son équilibre fiscal. Cette entente fait en sorte que la Société accepte de supporter le déficit de 224 127 \$ lié au programme PAMAC et de renoncer à recevoir un montant pour couvrir le déficit d'exploitation de 357 540 \$ du Marché Bonsecours. En contrepartie, la Ville garantit une partie des dettes de la Société sans aucune rémunération.

Des revenus de location de 15 675 888 \$ provenant de la Ville sont inclus dans les revenus d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier de la Société (15 974 688 \$ pour l'exercice 2015). Ces revenus incluent la location d'espaces commerciaux, de stationnements et de location de salles.

La Société loue de la Ville le Marché Bonsecours pour lequel les résultats sont présentés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

Au cours de l'exercice, la Société a engagé des dépenses auprès de la Ville de Montréal pour un montant de 10 892 215 \$ (11 497 670 \$ au cours de l'exercice 2015). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 10 348 703 \$ (9 750 122 \$ en 2015); l'achat de gaz naturel pour un montant de 442 419 \$ (475 266 \$ en 2015), ainsi que d'autres dépenses relatives au prêts d'employés de la Ville, obtention de permis, amendes et autres. Compris dans les autres dépenses engagées auprès de la Ville de Montréal, un montant de 997 171 \$ est capitalisé dans les travaux en cours relativement au projet îlot Balmoral.

50

RAPPORT
ANNUEL
2016

La Société a réalisé des travaux pour la Ville de Montréal dans le projet de la Maison de la Culture. Un montant de 1 670 315 \$ a été rechargé à la Ville.

Au 31 décembre 2016 et 2015, 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.

Au cours de l'exercice, la Société a reçu de la Ville de Montréal un terrain et un bâtiment en échange d'aucune contrepartie. La Société a comptabilisé le coût et l'amortissement cumulé de cette propriété d'un montant de 167 490 \$ au 31 décembre 2016.

Les transactions précédentes ont été effectuées à la valeur d'échange qui est le montant de la contrepartie déterminée et acceptée par les parties apparentées.

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 4, 6, 9, 10, 12, 18 et 21.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2016

25. CHARGES CONSOLIDÉES PAR OBJET

	Budget 2016	Réel 2016	Réel 2015
	\$	\$	\$
Salaires et avantages sociaux	10 987 049	9 922 421	10 379 381
Formation	180 838	40 793	72 926
Énergie	5 608 567	4 869 489	5 223 491
Entretien et réparations	9 407 919	9 088 370	9 340 360
Taxes	11 351 464	11 480 226	10 816 739
Améliorations	3 503 468	3 532 161	4 145 881
Déplacement et représentation	156 711	107 497	131 936
Fournitures de bureau	227 100	166 021	125 371
Informatique	171 000	139 711	166 323
Honoraires professionnels	2 797 278	2 814 288	2 595 628
Publicité	428 100	80 775	347 431
Téléphone	68 100	70 470	65 995
Loyer	564 617	489 254	519 559
Assurances	668 896	671 509	645 470
Taxes non récupérables	870 522	845 388	856 203
Intérêts et frais bancaires	1 812 827	1 001 847	(3 883 060)
Provisions au titre des sites contaminés	–	–	440 364
Frais de développements immobiliers	850 000	2 780 121	995 161
Coût des propriétés vendues	2 821 350	12 675	98 025
Autres	142 557	318 897	829 026
Amortissement	7 409 400	7 426 042	7 438 196
	60 027 763	55 857 955	51 350 406

51
RAPPORT
ANNUEL
2016

26. INFORMATIONS COMPARATIVES

Certaines informations de l'exercice précédent ont été reclassées afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TABLEAU 1

**REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016**

	Budget 2016	Résidentiel	Commercial	Total 2016
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	54 767 936	32 759 702	21 099 334	53 859 036
Autres	1 317 565	1 684 917	230 509	1 915 426
Subventions aux locataires	(385 706)	(298 559)	–	(298 559)
	55 699 795	34 146 060	21 329 843	55 475 903
Charges				
Administration	2 829 379	1 728 682	968 699	2 697 381
Entretien et exploitation	16 807 019	12 770 558	4 704 970	17 475 528
Assurances	625 724	488 371	142 267	630 638
Énergie	5 358 567	2 940 196	1 704 126	4 644 322
Taxes	10 888 443	4 861 782	6 110 491	10 972 273
Amortissement	5 756 596	3 422 794	2 467 719	5 890 513
Amortissement travaux capitalisables	1 545 457	1 322 835	59 641	1 382 476
Frais financiers (tableau 2)	1 790 327	393 236	578 866	972 102
Améliorations	3 703 468	2 340 429	18 525	2 358 954
	49 304 980	30 268 883	16 755 304	47 024 187
52	Excédent lié aux activités	6 394 815	3 877 177	8 451 716

RAPPORT
ANNUEL
2016

	Budget 2015	Résidentiel	Commercial	Total 2015
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	53 921 969	32 186 465	21 113 738	53 300 203
Autres	1 281 916	1 290 878	595 785	1 886 663
Subventions aux locataires	(398 306)	(333 242)	–	(333 242)
	54 805 579	33 144 101	21 709 523	54 853 624
Charges				
Administration	2 681 135	1 777 048	1 089 908	2 866 956
Entretien et exploitation	16 376 587	11 538 890	5 109 827	16 648 717
Assurances	583 191	473 673	131 512	605 185
Énergie	5 419 127	3 089 642	1 886 020	4 975 662
Taxes	10 603 072	4 743 013	5 849 447	10 592 460
Amortissement	8 328 691	3 755 650	2 426 868	6 182 518
Amortissement travaux capitalisables	892 343	1 082 923	50 761	1 133 684
Frais financiers (tableau 2)	2 779 975	(4 634 646)	706 405	(3 928 241)
Améliorations	2 001 996	3 954 794	40 091	3 994 885
Provision pour remplacement ⁽¹⁾	1 111 444	–	–	–
	50 777 561	25 780 987	17 290 839	43 071 826
Excédent lié aux activités	4 028 018	7 363 114	4 418 684	11 781 798

(1) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la Société a modifié sa méthode de comptabilisation de la provision pour remplacement afin d'être conforme aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public. Puisque cette modification est survenue après l'adoption du budget 2015, son impact n'est pas reflété dans ce dernier.

TABLEAU 2
FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

	Budget 2016	Résidentiel	Commercial	Total 2016	Total 2015
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	285 452	279 335	–	279 335	385 052
Autres	1 528 674	976 839	578 866	1 555 705	1 714 652
	1 814 126	1 256 174	578 866	1 835 040	2 099 704
Subventions					
Subventions — SCHL ⁽¹⁾	23 799	862 938	–	862 938	6 027 945
	1 790 327	393 236	578 866	972 102	(3 928 241)

(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 :

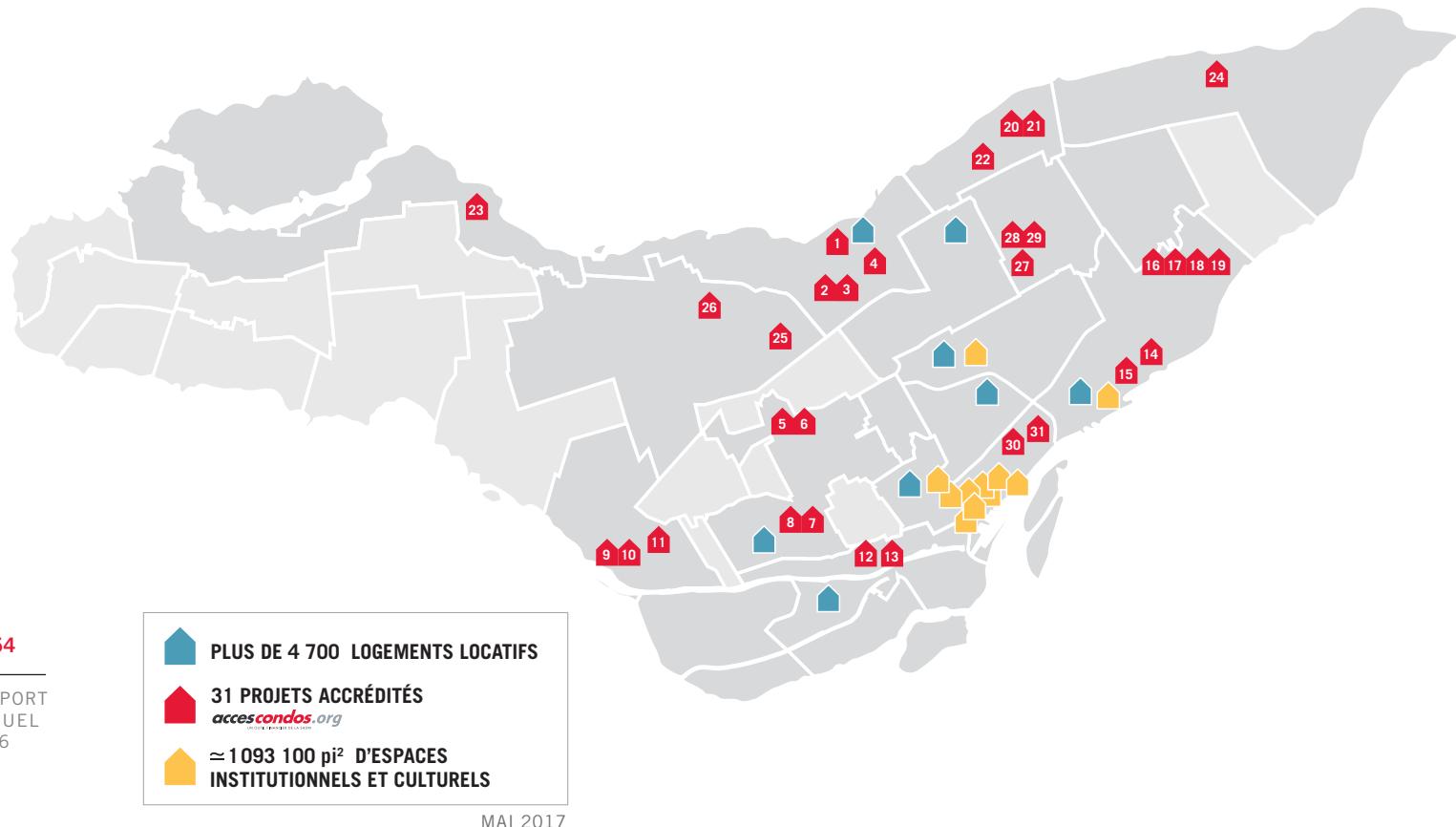
- Couvrir les charges importantes d'entretien et de réparation ou le remplacement des équipements;
- Octroi de subventions aux locataires en fonction de leurs revenus;
- Remboursement de tout résidu, jusqu'à concurrence de la subvention, à la SCHL, le cas échéant.

Pour l'exercice 2016, un montant de 862 938 \$ (6 027 945 \$ pour l'exercice 2015) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme. En 2015, ce montant comprend une subvention additionnelle de 5 936 376 \$, accordée suite à l'ajustement de la méthode de calcul de l'aide fédérale maximale, afin de tenir compte de la baisse des taux d'intérêt en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2005. Cette subvention additionnelle est présentée dans les débiteurs à l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2016, 1 416 unités de logement (2 082 au 31 décembre 2015) sont gérées dans le cadre de ce programme.

Au 31 décembre 2016, 26 des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.

RÉPARTITION DU PARC LOCATIF, DES PROJETS ACCRÉDITÉS ACCÈS CONDOS ET DES ESPACES INSTITUTIONNELS ET CULTURELS PAR ARRONDISSEMENT



AHUNTSIC-CARTIERVILLE

■ Résidentiel locatif	541 logements, 28 chambres
■ Accès Condos	1 Place Alizés (17 unités)
	2 Cité l'Acadie, phase 1 (231 unités)
	3 Cité l'Acadie, phase 2 (192 unités)
	4 La Fabrique 125 (192 unités)

ANJOU

■ Résidentiel locatif	1 143 logements, 50 chambres
■ Accès Condos	5 Côté Ouest, phase 1 (142 unités)
	6 Côté Ouest, phase 2 (112 unités)
	7 Trilogis Monkland (98 unités)
	8 Monkland sur le parc III (24 unités)

LACHINE

■ Accès Condos	9 Verso, phase 1 (120 unités)
	10 Verso, phase 2 (118 unités)
	11 Le Via3 (42 unités)

LASALLE

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

■ Résidentiel locatif	501 logements, 55 chambres
-----------------------	----------------------------

LE SUD-OUEST

■ Résidentiel locatif	644 logements
■ Accès Condos	12 Zone C (72 unités)
	13 La Tannerie (143 unités)

L'ÎLE-BIZARD-SAINTE-GENEVIÈVE

MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE

■ Résidentiel locatif	421 logements, 59 chambres
■ Accès Condos	14 La Biscuiterie (182 unités)
	15 La Confiserie (138 unités)
	16 Faubourg Contrecoeur, phase 1 (96 unités)
	17 Faubourg Contrecoeur, phase 2 (176 unités)
	18 Faubourg Contrecoeur, phase 3 (90 unités)
	19 Faubourg Contrecoeur, phase 4 (128 unités)
■ Espaces institutionnels et culturels	Ateliers créatifs (≈ 28 900 pi ²)

PROJETS ACCRÉDITÉS ACCÈS CONDOS



Le MN et Le MN2
Montréal-Nord

PROJETS INSTITUTIONNELS ET CULTURELS



Le Marché Bonsecours
Une vitrine touristique

PROJETS LOCATIFS



Le Rigaud
Le Plateau-Mont-Royal

© Steve Montpetit

© Sylvie Trépanier



La Confiserie
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

© Sylvie Trépanier



L'Îlot Balmoral
Un immeuble phare sur la place des Festivals

© Denis Farley



Le Monkland
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

MONTRÉAL-NORD



- 20** **Le MN** (87 unités)
- 21** **Le MN2** (63 unités)
- 22** **Alinéa** (108 unités)

OUTREMONT

PIERREFONDS-ROXBORO (PROJET EN COURS)



- 23** **BORO** (26 unités)

RIVIÈRE-DES-PRAIRIES–POINTE-AUX-TREMBLES



- 24** **Place Marien** (85 unités)

ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE



- 410 logements, 8 chambres**

SAINTE-LAURENT



- 25** **Place Sainte-Croix** (56 unités)
- 26** **Le Phoenix** (208 unités)

SAINTE-LÉONARD



- 27** **Jardins Saint-Léonard** (107 unités)
- 28** **Le Novello** (153 unités)
- 29** **Le Novello 2** (226 unités)

VERDUN

VILLE-MARIE



- 552 logements, 109 chambres**



- 30** **Square Cartier** (160 unités)

- 31** **BUL** (86 unités)



- Gare Dalhousie (emphytéose)**

- Fonderie Darling (emphytéose)**

- Le Monastère et la Chapelle**

- historique du Bon Pasteur ($\approx 26\ 200\ \text{pi}^2$)**

- Le Complexe Chaussegros-de-Léry ($\approx 255\ 000\ \text{pi}^2$)**

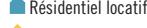
- Édifice Louis-Charland ($\approx 327\ 000\ \text{pi}^2$)**

- 164, Notre-Dame Est ($\approx 8\ 000\ \text{pi}^2$)**

- Le Marché Bonsecours ($\approx 100\ 000\ \text{pi}^2$)**

- Îlot Balmoral ($\approx 280\ 000\ \text{pi}^2$)**

VILLERAY–SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION



- 186 logements**



- Maison de la culture et Centre Jean-Marie-Gauvreau ($\approx 68\ 000\ \text{pi}^2$)**



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

