

RAPPORT ANNUEL

2018



© Sylvie Trépanier

SHDM

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

La communauté de la SHDM au cœur de notre mission

Société paramunicipale mandataire de la Ville de Montréal
Montréal

RAPPORT ANNUEL 2018
SHDM

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

► FAITS
SAILLANTS

► SHDM
EN BREF

► RÉALISATIONS

► GOUVERNANCE
DE LA SOCIÉTÉ

► ÉTATS
FINANCIERS

3 Message de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale

4 Faits saillants

- Le bilan
- La contribution sociale
- Les investissements
- L'endettement
- La richesse foncière

6 SHDM en bref

- La mission
- Le champ d'action
- La vision
- Une équipe dédiée
- Le comité de direction

8 Réalisations

14 Gouvernance de la Société

18 États financiers

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

L'année 2018 représente un moment de transition important vers la mise en place de plusieurs processus d'amélioration continue de notre plan stratégique 2017-2020.

La transformation numérique a été implantée dans divers processus d'affaires de la Société tout en poursuivant le développement transversal de l'expérience client. De plus, notre réflexion concernant notre approche en immobilier responsable a pris tout son sens dans un contexte immobilier très actif qui connaît des enjeux grandissants. Plus que jamais, nous avons su saisir les opportunités pour nous démarquer du secteur privé et rencontrer nos objectifs sur les plans du maintien en bon état de notre parc immobilier et du développement d'une offre distincte pour loger différentes clientèles, et ce, tant au niveau résidentiel, commercial que culturel. Enfin, la réalisation de projets dont l'Îlot Balmoral, le démarrage de plusieurs nouveaux projets et le maintien d'une excellente santé financière s'ajoutent non seulement au bilan positif de la Société, mais permettent aussi de constater que l'innovation et la créativité sont au coeur de ces accomplissements.

L'année 2018 marque aussi trois décennies de réalisations importantes pour la SHDM de concert avec les anciennes sociétés paramunicipales, la SODÉMONT¹, la SOMHAM², la SIMPA³, la SODIM⁴ et la SDM⁵. Sans faire un bilan exhaustif des réalisations de ces sociétés, il importe de reconnaître leurs contributions au fil des ans et leurs impacts pour Montréal. Que ce soit en matière de revitalisation de quartiers résidentiels, patrimoniaux ou industriels, d'offre de logements pour répondre aux besoins d'une clientèle diversifiée et de contributions économiques par l'élargissement de son assiette fiscale, les sociétés paramunicipales fusionnées pour créer la SHDM ont beaucoup apporté à notre métropole. L'ADN de la Société est ainsi aujourd'hui marqué par un large spectre d'activités.

Connaître cette évolution nous amène à apprécier la pertinence de nos actions. Beaucoup de changements sont survenus au cours des dernières années à la Société, lui insufflant un dynamisme salubre et nous permettant d'envisager avec enthousiasme nos perspectives d'avenir.

Pour leur engagement, leur persévérance et leurs actions positives au quotidien, nous tenons à exprimer toute notre reconnaissance à chacun des employés et des membres du conseil d'administration, grâce à qui la vocation de la Société se déploie avec succès.

3

RAPPORT
ANNUEL
2018



Johanne Brunet
Présidente du conseil
d'administration



Nancy Shoiry
Directrice générale

¹ Société de développement de Montréal

² Société municipale d'habitation de Montréal

³ Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal

⁴ Société de développement industriel de Montréal

⁵ Société de développement de Montréal

FAITS SAILLANTS



4

RAPPORT
ANNUEL
2018

*Artisane du Centre des métiers du cuir de Montréal, locataire du Centre Jean-Marie Gauvreau,
situé au 911, rue Jean-Talon Est.*

© Sylvie Trépanier

LE BILAN

- Des revenus de 75,4 M\$ et des dépenses de 67,2 M\$.
- Un surplus de 8,2 M\$, alors que le surplus budgété était de 8,0 M\$.
- Le surplus provient principalement de :
 - L'exploitation du portefeuille immobilier résidentiel de 1,1 M\$ et du portefeuille immobilier commercial de 4,4 M\$.
 - Le remboursement de 212 crédits d'achat de 5,2 M\$ du programme Accès Condos.

LA CONTRIBUTION SOCIALE

- Plus de 0,2 M\$ en subventions aux locataires du portefeuille immobilier résidentiel à même les fonds de la Société.
- Près de 0,5 M\$ pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la Ville de Montréal pour la gestion de ses 11 maisons de chambres.

LES INVESTISSEMENTS

- Des investissements de 39,9 M\$ pour le projet de l'Îlot Balmoral et de 2,2 M\$ pour la Maison de la culture Claude-Léveillé, le programme Accès Condos et le programme de maintien d'actifs.
- Des travaux majeurs capitalisés de 7,0 M\$ dans les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel et de près de 0,4 M\$ dans le portefeuille immobilier commercial.
- Un portefeuille de crédits d'achat Accès Condos non matérialisés de 28,6 M\$ au 31 décembre 2018.

L'ENDETTEMENT

- Des remboursements de la dette à long terme de 5,3 M\$.
- Une dette à long terme de 85,7 M\$ sur des actifs évalués, au rôle foncier, à plus de 686,1 M\$ donnant lieu à un ratio d'endettement de 12 %.
- Fin des emprunts hypothécaires pour 24 projets du portefeuille immobilier résidentiel pour un total de 68 projets depuis 2015.
- Une marge de crédit de 100 M\$ utilisée à 66,5 % et à un taux d'intérêt inférieur à 2,4 %.

LA RICHESSE FONCIÈRE

- Un portefeuille immobilier estimé à 686,1 M\$ générant annuellement des taxes foncières de 11,0M\$ à la Ville de Montréal et 1,2 M\$ en taxes scolaires au Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal.
- Près de 3 800 unités accréditées Accès Condos depuis le lancement du programme, générant plus de 8,0 M\$ de taxes foncières et scolaires annuellement.

6

RAPPORT ANNUEL 2018

2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

PLAN STRATÉGIQUE

SHDM SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT MUNICIPAL

© Sylvie Trépanier

Ligne de temps collaborative lors d'un atelier de planification stratégique.

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

LA MISSION

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

LE CHAMP D'ACTION

Comme propriétaire et promoteur public, la SHDM gère des actifs et met en œuvre des projets qui offrent aux Montréalaises et aux Montréalais des espaces de vie et de travail abordables tout en ayant un effet d'entraînement sur la vitalité des quartiers. Elle offre des solutions innovatrices aux clientèles ciblées et intervient dans les créneaux délaissés par les autres acteurs immobiliers.

LA VISION

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

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE

La SHDM compte sur l'expertise et l'engagement de plus 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 services et de ses projets.

En 2018, 17 processus de sélection ont permis d'embaucher 14 nouveaux employés. La SHDM poursuit ses efforts pour maintenir le taux de rétention des nouveaux employés au niveau actuel (86 %) à travers notamment un programme de développement des compétences pour les cadres.

7

RAPPORT
ANNUEL
2018



LE COMITÉ DE DIRECTION

Nancy Shoiry, directrice générale (1)

Carl Bond, directeur de la Gestion immobilière (2)

Mario De Fanti, CPA, CGA, directeur des Finances et de l'administration (3)

Johanne Mallette, directrice du Développement et des immobilisations (4)

Me Martine Brodeur, avocate en chef des affaires juridiques et corporatives (5)

Élisabeth Liston, chef - communication et marketing (6)

Mélissa Gutières, chef - ressources humaines (7)

Manon Therrien, adjointe à la direction, secrétaire du conseil et de la présidence (8)

RÉALISATIONS

8

RAPPORT
ANNUEL
2018



© Sylvie Trépanier

Une famille locataire se réjouit du programme d'horticulture de la SHDM.

Quatre axes d'intervention du plan stratégique 2017-2020 guident les réalisations de la SHDM.

1 Gestion stratégique du portefeuille immobilier

La réalisation du bilan de santé du parc immobilier résidentiel et l'adoption du programme d'immobilisations

L'inspection de notre parc immobilier résidentiel, selon les meilleures pratiques, s'est échelonnée du mois d'août 2017 jusqu'en décembre 2018. Ce bilan a permis d'approfondir la connaissance de l'état de nos immeubles, d'évaluer la santé globale du parc et de prioriser rapidement les interventions nécessaires. Ainsi, les travaux sont planifiés de manière efficace et ce, sur plusieurs années. À la suite de cet important mandat d'inspection technique, des interventions d'approximativement 63 M\$ sont anticipées pour les cinq prochaines années, soit environ 12,6 M\$ annuellement. La Société axera donc ses interventions sur les éléments fondamentaux des bâtiments, tels que l'enveloppe du bâtiment incluant les fondations, les parements, les portes et fenêtres, les toitures ainsi que les systèmes de sécurité incendie. Par la suite, des travaux de modernisation seront planifiés de façon à accroître la durée de vie des immeubles.

La Société œuvre également en partenariat avec des organismes offrant des services d'accompagnement et de soutien pour les clientèles vulnérables. Ces projets sont en processus d'autorisation réglementaire et permettront de mettre en valeur des actifs nécessitant des interventions majeures.

La Société a poursuivi la gestion de son portefeuille commercial avec l'objectif d'accroître ses revenus pour lui permettre de dégager les sommes nécessaires à un bon entretien de son parc immobilier.

2 Mise en œuvre de projets de développement immobilier

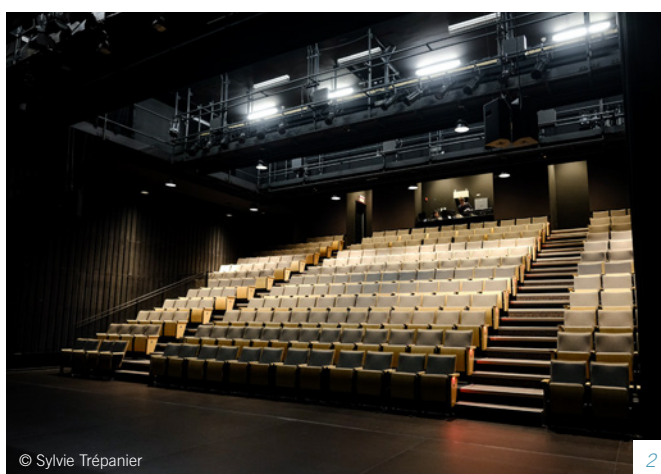
L'inauguration de la Maison de la culture Claude-Léveillée

Située au rez-de-chaussée du 911, rue Jean-Talon Est, la Maison de la culture Claude-Léveillée a été inaugurée le 21 février 2018. Ce nouveau lieu de diffusion culturelle offre désormais une toute nouvelle salle de spectacle de 260 places, une salle d'exposition de 220 m², une salle de médiation de 60 m², un grand foyer pour l'accueil des visiteurs et des espaces pour loger des bureaux administratifs. Dans le cadre d'un partenariat avec la Ville, la SHDM a investi 2,8 M\$ dans des travaux majeurs pour cet édifice patrimonial dont elle est propriétaire, incluant 2,0 M\$ spécifiquement pour les espaces de la Maison de la culture. > 1-2-3



© Sylvie Trépanier

1



© Sylvie Trépanier

2



© Sylvie Trépanier

3

1 - 2 - 3 > Le Centre Jean-Marie Gauvreau, entièrement rénové, incluant la salle de spectacles et les espaces d'expositions de la Maison de la culture Claude-Léveillée et plusieurs locaux commerciaux hébergeant des compagnies artistiques et culturelles.

Un projet d'hébergement pour femmes en difficulté

La SHDM saisit l'occasion de remplacer deux de ses bâtiments, des triplex jumelés de trois unités chacun qui étaient entièrement vacants en raison de désordres structuraux importants, pour réaliser un nouveau projet. Vingt-six studios ainsi que des espaces communs, dont deux bureaux dédiés aux services d'accompagnement et de supervision des lieux, permettront d'accueillir des femmes en quête de stabilité résidentielle. La SHDM confiera la gestion de cet immeuble à l'organisme Chez Doris qui a fait ses preuves dans l'accompagnement de clientèles vulnérables. Ce projet s'inscrit donc dans la diversité de solutions que la SHDM propose pour répondre à différents besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation. Le projet de revalorisation, approuvé par le comité exécutif de la Ville de Montréal le 13 juin 2018, accueillera ses premières locataires à l'été 2020.

L'accession à la propriété à l'avant-scène

L'année 2018 a été marquée par plusieurs annonces et deux lancements de projets accrédités Accès Condos.

En avril 2018, la Ville de Montréal a annoncé le nouveau programme d'appui à l'achat d'une propriété résidentielle. Complémentaire au programme Accès Condos de la SHDM, cette annonce renforce la pertinence de soutenir les Montréalais à devenir propriétaires.

Vers la fin du printemps, la SHDM a présenté la formule exclusive du programme Accès Condos développée pour le projet H3C situé

au cœur de Griffintown. Elle comprenait une priorité de réservation aux familles et aux premiers acheteurs, un crédit d'achat bonifié à 15 % et des conditions à la revente plus restrictives pour limiter les risques de spéculation immobilière. Ce projet a été lancé en septembre 2018.

À l'automne, le bureau des ventes du projet Faubourg Contrecoeur phase 6, comptant 70 unités d'une à quatre chambres, a ouvert ses portes. Dernière phase accréditée Accès Condos dans ce quartier dont la réalisation a été initiée il y a plus de 10 ans par la SHDM, le projet répond aux besoins des familles avec 64 % d'unités de trois chambres et plus ainsi que 92 % d'unités de deux chambres et plus. > 4-5

Un nouveau locataire pour l'Îlot Balmoral

La SHDM a intensifié ses efforts de mise en valeur de certains de ses actifs immobiliers, dont l'Îlot Balmoral, dans le Quartier des spectacles. Elle est fière d'avoir conclu une entente avec l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC), pour le déménagement de son école des arts numériques, de l'animation et du design (NAD). Cette dernière occupera trois étages de l'Îlot Balmoral, soit 7 000 m². La présence de l'Office national du film du Canada et de l'école NAD apportera une nouvelle synergie culturelle au cœur du Quartier des spectacles. Avec ces deux premiers occupants, ce sont près des deux tiers des espaces qui sont dédiés à la création et à l'innovation par le biais du cinéma et des arts numériques. > 6-7

10

RAPPORT
ANNUEL
2018

3

Une organisation alignée sur l'expérience client et le partenariat

En misant sur l'expérience client et la communauté de la SHDM, la Société vise à combiner mobilisation et qualité de vie au profit de ses clientèles, comme en témoignent plusieurs projets réalisés en 2018. L'optimisation de son offre de service en ce sens contribue au positionnement de la SHDM comme partenaire de choix en immobilier responsable.

Des nouveaux outils pour nos clients

En mars 2018, une calculatrice a fait son apparition sur le site www.shdm.org à l'attention des propriétaires d'unités accréditées Accès Condos qui se questionnent sur le remboursement de leur crédit d'achat. Complémentaire aux formulaires de demandes en ligne développés en 2017, cette calculatrice leur permet, en quelques clics, d'estimer leur remboursement et de mieux planifier leurs finances ou la mise en vente de leur propriété.

Au début de l'automne 2018, un nouveau système de signalement, de traitement et de suivi des demandes des locataires a été mis

en ligne sur le site www.shdm.org. Ce système permet d'assurer un traitement équitable et efficace de toutes les demandes et offre la possibilité pour les locataires d'effectuer leur demande directement en ligne, en toute simplicité et de manière sécuritaire.

Témoignage des membres de la communauté de la SHDM

Les partenaires de la Société, tout comme les employés, les locataires ou les propriétaires d'unités accréditées Accès Condos font partie intégrante de la communauté de la SHDM. Mettre en valeur les membres de cette communauté par le biais de témoignages, qu'ils soient sous format vidéo, texte ou photo permet de reconnaître la puissance de l'esprit de communauté tout en présentant plusieurs réalisations de la SHDM. En janvier 2018, le témoignage de Carinne, fière Montréalaise et propriétaire d'une unité au BUL, un projet accrédité Accès Condos, fut publié. > 8



- 4 > L'équipe des ventes du projet H3C, l'adresse des familles et des premiers acheteurs a accueilli les aspirants propriétaires dès le 26 septembre 2018.
- 5 > Le projet accrédité Accès Condos, Faubourg Contrecoeur phase 5, a été livré en juillet 2018.
- 6 > Vue en contre-plongée de l'intérieur de la faille rouge, élément distinctif de l'îlot Balmoral dont le chantier s'est poursuivi tout au long de 2018.
- 7 > Perspective des futurs aménagements de l'École NAD, nouveau locataire de l'îlot Balmoral, annoncé en octobre 2018.
- 8 > Carinne, propriétaire au BUL, un projet accrédité Accès Condos, témoigne de son expérience. Pour voir son témoignage : <https://youtu.be/FE97VwLJSFU>



Les locataires se fédèrent autour de projets mobilisateurs

De nombreux locataires se sont concrètement investis dans leurs milieux de vie grâce au projet pilote d'apiculture et au programme d'horticulture et d'agriculture urbaine développé par l'équipe d'horticulture de la Société et l'organisme Sentier urbain. En collaboration avec ce dernier, la Société a travaillé à pérenniser les jardins des Pouces Verts de Barclay, dans Côte-des-Neiges, et a procédé à un nouveau projet de verdissement sur les terrains de cinq bâtiments dans Notre-Dame-de-Grâce. La Société a également collaboré avec plusieurs organismes communautaires pour réaliser le projet Mon espace vert, soit le réaménagement d'espaces collectifs dans le quartier Saint-Michel. Tous ces projets ont pour objectifs d'augmenter le sentiment d'appartenance à la communauté SHDM en créant des espaces verts qui peuvent fournir des aliments sains cultivés dans un environnement attrayant et de devenir des espaces de sociabilité et de partage de connaissances.

Un café intergénérationnel a également été inauguré en octobre 2018 dans la salle communautaire de l'immeuble Autonomie+ Le Rigaud. L'InterG, mis en place en collaboration avec le Carrefour Jeunesse-Emploi Centre-Sud, Plateau Mont-Royal, Mile-End, renforce ainsi l'esprit de communauté et permet aux locataires de s'approprier leur milieu de vie.

Enfin, l'implication de la SHDM pour faire de Montréal une métropole amie des aînés (MADA) s'est concrétisée par le biais

de plusieurs rencontres auprès des locataires des immeubles Autonomie+ pour discuter de leurs réalités et des projets à mettre en place. Développer un esprit communautaire, lutter contre l'isolement et augmenter la qualité de vie des personnes aînées font partie des objectifs visés. Ainsi, grâce à la création du poste d'agent de liaison administrative au cours de l'année, trois nouvelles associations de loisirs ont notamment été créées au sein de la communauté SHDM de 55 ans et plus pour un total de huit associations en activité. > 11-12-13

L'engagement de la SHDM envers la communauté

Les employés de la SHDM sont engagés et soutiennent chaque année de nombreuses causes. En plus de la campagne annuelle de Centraide, les employés de la SHDM ont participé à la course caritative au profit de la Fondation de l'OMHM, ont organisé une campagne de financement pour La rue des femmes et ont récolté des fonds pour la Fondation Movember.

La Société a également collaboré avec l'École Baril en permettant à la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, dans le cadre du projet de Revitalisation urbaine intégrée Hochelaga et du volet 2 du Programme d'art mural de la Ville de Montréal, de réaliser une murale sur le mur d'une de ses propriétés donnant sur la cour de l'école. La murale Gondwana, inspirée du conte Gondwana et la porte magique d'Alizée Pichot écrit et illustré avec les élèves de l'école, a été inaugurée le 27 septembre 2018. > 9-10

4 Positionnement d'affaires et politique

Une offre de service performante allie sécurité et fonctionnalité

Les processus d'affaires sont constamment adaptés aux avancées technologiques. Ainsi, les services numériques de la SHDM ont été bonifiés cette année avec l'ajout d'un système de support en ligne pour les employés de la Société concernant toutes les demandes relatives aux ressources humaines, ainsi qu'un système de demande de service en ligne pour les locataires tel qu'expliqué précédemment.

L'amélioration de notre offre numérique se reflète également dans la nouvelle politique de sécurité de l'information, adoptée le 29 mai 2018, qui précise les rôles et responsabilités des acteurs concernés par la gestion de la sécurité de l'information au sein de la Société.

Un programme de sensibilisation à la sécurité informatique a également été déployé auprès des employés à raison d'une capsule de formation par mois. Ce programme vise à les outiller face à plusieurs problématiques telles que les logiciels malveillants, la propriété intellectuelle, la protection des renseignements personnels, le vol d'identité, etc.

Des employés reconnus et mobilisés

Reconnaître l'apport et l'implication des employés de la SHDM est une priorité. Ces derniers ont été appelés à participer activement à la planification stratégique et aux retours sur le plan stratégique 2017-2020 effectués annuellement.

Ainsi, le 25 janvier 2018, l'ensemble des employés étaient conviés à une activité de mobilisation visant à reconnaître le rôle de tout un chacun dans l'atteinte des objectifs de la Société, à faire le bilan de la première année du plan stratégique et à mobiliser l'ensemble des employés autour du plan d'action 2018. Cette rencontre fut aussi l'occasion de partager les belles valeurs qui animent les employés au quotidien, notamment la diversité, la mission sociale de la SHDM, le respect de l'ancienneté des collègues, le partage et l'entraide, l'apprentissage et la curiosité intellectuelle. > 14



9



10



13



11



12

9-10 > Événement d'inauguration de la murale de l'École Baril en septembre 2018

11 - 12 - 13 > Les locataires de la SHDM s'impliquent pour faire de leurs milieux de vie des endroits agréables et vivants.

14 > Des employés de la SHDM lors de l'activité de mobilisation en janvier 2018

13

RAPPORT
ANNUEL
2018



14

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ



14

RAPPORT
ANNUEL
2018

Des employés de la SHDM visitent le chantier de l'îlot Balmoral.

© Simon Jolicoeur

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. Par ailleurs, la mise en place d'une matrice de compétences assure une complémentarité de l'ensemble des administrateurs. Il s'agit là d'un atout majeur en termes 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'interventions.

Trois principaux domaines d'expérience sont ciblés :

- **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 s'est doté d'un code d'éthique et de déontologie des administrateurs. De plus, il a constitué 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. Dans le but de maintenir les bonnes pratiques en matière de gouvernance, un processus d'évaluation du rendement et de l'efficacité du conseil d'administration est effectué annuellement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



15

RAPPORT
ANNUEL
2018

MEMBRES DES COMITÉS ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Johanne Brunet, CPA, CGA, MBA, Ph. D., présidente du conseil* (1)
 Julie Chaurette, FCPA, FCA (2)
 Fabien Cournoyer (3)
 Robert Juneau, CPA, CA (4)
 Alain Lapointe, M. Sc., Ph. D. (5)
 Guillaume Lavoie, ing., M. Ing., PMP, MBA (6)
 Ana Nunes (7)
 Marie-José Roux Fauteux, LL. B. (8)
 Linton S. Garner (jusqu'au 30 juin 2018) (9)

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

Robert Juneau, président du comité
 Julie Chaurette
 Alain Lapointe
 Michel Hébert (membre externe)

COMITÉ DE GESTION DES INVESTISSEMENTS

Alain Lapointe, président du comité
 Guillaume Lavoie
 Ana Nunes
 Marie-José Roux Fauteux

COMITÉ DE GOUVERNANCE, DES RESSOURCES HUMAINES ET DES COMMUNICATIONS

Fabien Cournoyer, président du comité
 Julie Chaurette
 Robert Juneau
 Marie-José Roux Fauteux
 Linton S. Garner (jusqu'au 30 juin 2018)

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

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

Année financière 2018	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
	10	2	8	0	9	0	7	0
Johanne Brunet	10 / 10	2 / 2	7 / 8		9 / 9		7 / 7	
Robert Juneau	9 / 10	2 / 2	7 / 8				6 / 7	
Alain Lapointe	9 / 10	2 / 2	8 / 8		9 / 9			
Fabien Cournoyer	10 / 10	2 / 2					7 / 7	
Ana Nunes	9 / 10	2 / 2			7 / 9			
Marie-José Roux Fauteux	10 / 10	2 / 2			9 / 9		7 / 7	
Julie Chaurette	9 / 10	2 / 2	8 / 8				7 / 7	
Linton S. Garner ⁽¹⁾	4 / 6						2 / 4	
Guillaume Lavoie	10 / 10	2 / 2			9 / 9			
Michel Hébert ⁽²⁾			7 / 8					

(1) Démission le 30 juin 2018

(2) Membre externe

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence		Total 2018
	De base	Additionnelle*	Régulière	Téléconférence	
Johanne Brunet ^{(1) (2) (3) (4) *}	5 000	5 000	750	375	35 500 \$
Robert Juneau ^{(1) (2) (4) **}	2 500	2 500	500 ou 250	250 ou 125	12 500 \$
Alain Lapointe ^{(1) (2) (3) **}	2 500	2 500	500 ou 250	250 ou 125	14 000 \$
Fabien Cournoyer ^{(1) (4) **}	2 500	2 500	500 ou 250	250 ou 125	11 250 \$
Ana Nunes ^{(1) (3)}	2 500		250	125	6 625 \$
Marie-José Roux Fauteux ^{(1) (3) (4)}	2 500		250	125	9 250 \$
Julie Chaurette ^{(1) (2) (4)}	2 500		250	125	9 000 \$
Linton S. Garner ^{(1) (4) (5)}	2 500		250	125	2 125 \$
Guillaume Lavoie ^{(1) (3)}	2 500		250	125	7 500 \$
Michel Hébert ⁽²⁾			250	125	1 750 \$
Total					109 500 \$

(1) Conseil d'administration

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

(3) Comité de gestion des investissements

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

(5) Démission le 30 juin 2018

* Présidente du CA

** Président de comité

ÉTATS FINANCIERS

18

RAPPORT
ANNUEL
2018



© Sylvie Trépanier

Un couple de locataires d'un immeuble Autonomie+ de la SHDM.

TABLE DES MATIÈRES

20	<u>Attestation financière de la direction</u>	
21	<u>Rapport des auditeurs indépendants</u>	
24	<u>État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé</u>	
25	<u>État consolidé des gains et pertes de réévaluation</u>	
26	<u>État consolidé de la situation financière</u>	19
27	<u>État consolidé de la variation de la dette nette</u>	
28	<u>État consolidé des flux de trésorerie</u>	
30	<u>Notes aux états financiers consolidés</u>	
54	<u>Revenus et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier</u>	
56	<u>Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier</u>	

RAPPORT
ANNUEL
2018

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 2018, ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix des méthodes comptables appropriées qui respectent les Normes comptables canadiennes pour le secteur public. L'analyse faite par la direction ainsi que les résultats soumis doivent être lus conjointement avec le rapport des auditeurs indépendants qui en ont effectué l'audit.

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

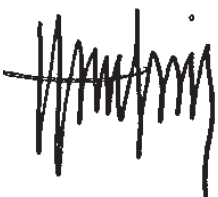
La direction n'a pas connaissance de fraudes, avérées ou soupçonnées, au détriment de la SHDM impliquant des membres de la direction ou de salariés qui jouent un rôle significatif en matière de comptabilité ou de contrôle.

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

20

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

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



La directrice générale,
Nancy Shoiry



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

Montréal, le 26 mars 2019

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS



Rapport des auditeurs indépendants

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société d'habitation et de développement de Montréal (la « Société »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2018, et les états consolidés des résultats et de l'excédent accumulé, des gains et pertes de réévaluation, de la variation de la dette nette et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris le résumé des principales méthodes comptables et les tableaux 1 et 2 (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2018, ainsi que des résultats de ses activités, de ses gains et pertes de réévaluation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCSP).

Fondement de l'opinion

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

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

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

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

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

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS (SUITE)


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

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

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

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

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS (SUITE)


Deloitte.

responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA *Deloitte S.E.N.C.R.L. /s.r.l.*

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA
Vérificatrice générale de la Ville de Montréal

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

Montréal, Québec
Le 26 mars 2019

23

RAPPORT
ANNUEL
2018

ÉTAT CONSOLIDÉ
DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

	Notes	Budget 2018	Réel 2018	Réel 2017
		\$	\$	\$
REVENUS				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		34 623 752	34 802 067	35 030 476
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		22 294 426	21 860 047	21 133 203
Ventes de propriétés		3 279 790	4 015 018	8 341 186
Programme Accès Condos	8	3 850 000	3 797 936	2 941 223
Développement de projets immobiliers et terrains		9 271 025	8 900 002	4 294 402
Marché Bonsecours	26	1 643 395	1 635 324	1 824 102
Intérêts sur prêts et autres revenus		150 000	426 430	365 017
		<u>75 112 388</u>	<u>75 436 824</u>	<u>73 929 609</u>
CHARGES				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		33 449 706	33 724 959	30 507 877
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		17 407 705	17 479 270	16 756 147
Coût des propriétés vendues		1 087 955	3 397 393	3 438 655
Développement de projets immobiliers et terrains		12 506 284	10 398 009	7 502 071
Marché Bonsecours	26	2 160 738	2 138 311	2 042 505
Autres charges		500 000	54 511	1 428 772
	27	<u>67 112 388</u>	<u>67 192 453</u>	<u>61 676 027</u>
EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS		<u>8 000 000</u>	<u>8 244 371</u>	<u>12 253 582</u>
Excédent accumulé au début de l'exercice			142 135 020	128 831 054
Variation de l'excédent lié aux gains et pertes de réévaluation			<u>850 072</u>	<u>1 050 384</u>
Excédent accumulé à la fin de l'exercice			<u><u>151 229 463</u></u>	<u><u>142 135 020</u></u>

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 2018

	Note	2018	2017
		\$	\$
Gains (pertes) de réévaluation cumulé(e)s, au début de l'exercice		366 611	(683 773)
Gain non réalisé sur le programme Accès Condos	19 b)	1 317 300	1 642 463
Perte non réalisée sur les instruments financiers dérivés		(467 228)	(592 079)
Gains de réévaluation cumulés, à la fin de l'exercice		1 216 683	366 611

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

ÉTAT CONSOLIDÉ
DE LA SITUATION FINANCIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Notes	31 décembre 2018	31 décembre 2017
		\$	\$
ACTIFS FINANCIERS			
Encaisse		1 317 462	1 227 235
Dépôts	26	783 699	783 699
Débiteurs	4	10 639 828	7 329 122
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	5	1 239 715	1 416 817
Propriétés destinées à la revente	16	–	3 500 834
Avantages incitatifs relatifs à un bail	6	5 479 047	5 703 133
Prêts à recevoir	7	828 108	3 618 483
Crédits d'achat Accès Condos	8	28 631 040	28 668 804
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	21	334 157	519 348
		49 253 056	52 767 475
PASSIFS			
Découvert bancaire	9	3 065 940	6 625 774
Emprunt bancaire	10	66 500 000	35 000 000
Créditeurs et charges à payer	11	27 145 924	20 588 758
Apports de fonds	12	1 000 000	1 000 000
Dette à long terme	13	85 662 858	91 003 565
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	21	1 733 889	1 451 852
Revenus reportés	14	1 692 935	1 697 158
		186 801 546	157 367 107
DETTE NETTE		(137 548 490)	(104 599 632)
ACTIFS NON FINANCIERS			
Propriétés	15	287 492 929	245 307 675
Immobilisations corporelles	17	396 817	388 228
Frais payés d'avance		888 207	1 038 749
		288 777 953	246 734 652
EXCÉDENT ACCUMULÉ		151 229 463	142 135 020

Obligations contractuelles (note 22)
Droits contractuels (note 23)
Éventualités et engagements (note 25)

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 2018

	Budget 2018	Réel 2018	Réel 2017
	\$	\$	\$
Excédent annuel lié aux activités	8 000 000	8 244 371	12 253 582
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés			
Acquisitions	(70 000 000)	(49 635 082)	(50 655 071)
Radiations	–	53 647	–
Cessions	1 087 955	–	822 939
Reclassement des propriétés destinées à la revente	–	(103 441)	1 165 451
Amortissement	8 161 586	7 491 033	7 496 526
	(52 750 459)	(33 949 472)	(28 916 573)
Variation des frais payés d'avance	–	150 542	(139 713)
Gain de réévaluation net	–	850 072	1 050 384
Variation de la dette nette	(52 750 459)	(32 948 858)	(28 005 902)
Dette nette au début de l'exercice	(104 599 632)	(104 599 632)	(76 593 730)
Dette nette à la fin de l'exercice	(157 350 091)	(137 548 490)	(104 599 632)

27

RAPPORT
ANNUEL
2018

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

ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

	Notes	2018	2017
		\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			
Excédent annuel lié aux activités		8 244 371	12 253 582
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	15	7 314 566	7 308 412
Amortissement des immobilisations corporelles	17	176 467	188 114
Gain sur cession de propriétés		–	(4 902 531)
Radiation de propriétés		53 647	–
Diminution des avantages incitatifs relatifs à un bail	6	224 086	66 867
Subvention sur prêts à recevoir		(45 125)	(56 087)
Crédits d'achat Accès Condos		37 764	592 657
Revenus reportés		(104 145)	(93 334)
		15 901 631	15 357 680
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	19 a)	10 402 355	(440 969)
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		26 303 986	14 916 711
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de l'emprunt bancaire		31 500 000	24 000 000
Remboursement de la dette à long terme		(5 340 707)	(54 659 986)
Refinancement d'un emprunt à terme		–	47 500 000
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		26 159 293	16 840 014
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILISATIONS			
Acquisition et amélioration de propriétés	15	(52 958 064)	(46 022 439)
Cession de propriétés		–	5 735 495
Acquisition d'immobilisations corporelles	17	(185 056)	(231 376)
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement	5	177 102	177 102
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement en immobilisations		(52 966 018)	(40 341 218)

ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

	2018	2017
	\$	\$
AUTRES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Gain non réalisé sur le programme Accès Condos	1 317 300	1 642 463
Variation nette des prêts à recevoir	2 835 500	25 318
Flux de trésorerie provenant des autres activités d'investissement	4 152 800	1 667 781
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse et du découvert bancaire	3 650 061	(6 916 712)
Encaisse et découvert bancaire au début de l'exercice	(5 398 539)	1 518 173
Encaisse et découvert bancaire à la fin de l'exercice	(1 748 478)	(5 398 539)

Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie (note 19b))

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

1. STATUT ET OBJETS

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

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

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

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a) Utilisation d'estimations

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

Les principales estimations comprennent la provision pour dépréciation des loyers à recevoir, la valeur de réalisation nette des propriétés destinées à la revente, les hypothèses d'actualisation des crédits d'achat Accès Condos, la provision au titre des sites contaminés, les frais courus incluant la provision dans le cadre de projets de construction, la durée de vie estimative des propriétés et des immobilisations, les travaux en cours 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 interorganismes et soldes réciproques sont éliminés en consolidation. Ces organismes sont la Société en commandite Brennan-Duke et CDL inc.

c) Constatation des revenus

Les revenus d'exploitation 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 du transfert de propriété. Les autres revenus incluant le développement de projets immobiliers et 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 par le cédant et que les critères d'admissibilité sont atteints, sauf dans la mesure où les stipulations de l'accord créent une obligation répondant à la définition d'un passif.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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, lesquelles ont été approuvées par le conseil d'administration de la Société le 21 novembre 2017 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 24 janvier 2018.

e) Instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)**ACTIFS FINANCIERS****f) 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.

g) 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.

h) Contrats de location

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

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

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

i) Prêts à recevoir

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

j) Crédits d'achat Accès Condos

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

PASSIFS

k) Revenus reportés

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

l) 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

m) 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
2018

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.

n) Immobilisations corporelles

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

	Durée
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

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)**o) Réduction de valeur des propriétés et des immobilisations**

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

p) Régime de retraite à cotisations déterminées

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

3. MODIFICATIONS DE MÉTHODES COMPTABLES

Le 1er janvier 2018, la Société a appliqué de façon prospective les nouvelles normes comptables suivantes : SP 2200, *Information relative aux apparentés*, SP 3210, *Actifs*, SP 3320, *Actifs éventuels*, SP 3380, *Droits contractuels* et SP 3420, *Opérations interentités*.

La norme SP 2200, *Information relative aux apparentés* définit ce qu'on entend par un apparenté et établit les informations à fournir relativement aux opérations entre apparentés. La norme, appliquée prospectivement, mentionne que les informations à fournir sur les opérations entre apparentés sont requises lorsque ces opérations ont été conclues à une valeur différente de celle qui aurait été établie si les parties n'avaient pas été apparentées et ont, ou pourraient avoir, une incidence financière importante sur les états financiers.

Les apparentés comprennent les entités comprises dans le périmètre de consolidation de la Ville de Montréal ainsi que les principaux dirigeants de ces entités, leur conjoint et les personnes à la charge des principaux dirigeants et de leur conjoint. Ils comprennent également les entités dans lesquelles les principaux dirigeants, leur conjoint et les personnes à leur charge ont le pouvoir d'orienter les décisions financières et administratives. Les principaux dirigeants comprennent les membres du conseil d'administration, la direction générale ainsi que leurs équivalents dans les autres entités comprises dans le périmètre de consolidation de la Ville de Montréal.

La norme SP 3210, *Actifs* fournit des indications sur l'application de la définition des actifs énoncée dans la norme SP 1000, *Fondements conceptuels des états financiers*, et établit des normes générales quant aux informations à fournir à leur sujet. Des informations doivent être fournies sur les grandes catégories d'actifs non constatés. Lorsqu'un actif n'est pas constaté parce que le montant en cause ne peut faire l'objet d'une estimation raisonnable, il faut mentionner les motifs sous-jacents.

La norme SP 3320, *Actifs éventuels*, définit les normes relatives aux informations à fournir sur les actifs éventuels s'il est jugé probable que l'événement futur déterminant se produira.

La norme SP 3380, *Droits contractuels* définit et établit des normes relatives aux informations à fournir sur les droits contractuels. Ces informations doivent comprendre une description de la nature et de l'ampleur des droits contractuels ainsi que leur échéancier.

La norme SP 3420, *Opérations interentités* établit des normes de comptabilisation et d'information applicables aux opérations conclues entre des entités du secteur public qui sont comprises dans le périmètre comptable d'un gouvernement, tant du point de vue du prestataire que de celui du bénéficiaire.

L'adoption de ces normes n'a eu aucune incidence sur les résultats et sur la situation financière de la Société. Les incidences se limitent, le cas échéant, à des informations présentées dans les notes complémentaires.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

4. DÉBITEURS

	2018	2017
	\$	\$
Ville de Montréal	1 641 384	1 837 629
Société canadienne d'hypothèques et de logement	47 825	52 889
Taxes de ventes	2 181 662	3 138 782
Loyers à recevoir	466 947	690 654
Gestionnaires externes	933 914	874 904
Refacturation de projets	5 226 181	860 997
Autres	375 350	343 012
	10 873 263	7 798 867
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	(233 435)	(469 745)
	10 639 828	7 329 122

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 :

	\$
2019	177 102
2020	177 102
2021	177 102
2022	177 102
2023	177 102
2024 et suivants	354 205
	1 239 715

35

RAPPORT
ANNUEL
2018

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2017

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 par la Société à titre d'incitatifs, à la signature de ces baux. Au 31 décembre 2018, les paiements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	6 997 373	180 352
Entre 1 et 5 ans	28 524 247	758 207
Plus de 5 ans	36 901 103	444 195
	<u>72 422 723</u>	<u>1 382 754</u>

7. PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à un taux de 8,37 % (variant entre 0 % et 8,37 % en 2017) et ont une date d'échéance en 2032. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 8,37 % (3,78 % en 2017).

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 9 % (variant de 0 % à 9 % en 2017) et ont des dates d'échéance variant de 2019 à 2030. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces prêts hypothécaires et autres est de 0,72 % (0,99 % en 2017).

	2018	2017
	\$	\$
Soldes de prix de vente	786 964	3 325 134
Prêts hypothécaires et autres	41 144	293 349
	<u>828 108</u>	<u>3 618 483</u>

Un montant de 713 036 \$ (773 818 \$ au 31 décembre 2017) a été déduit de la valeur des prêts à recevoir relatifs aux soldes de prix de vente des propriétés pour les présenter à leur valeur actualisée à un taux de 5,44 % au 31 décembre 2018 (4,09 % au 31 décembre 2017).

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de premier rang pour une valeur de 11 613 \$ et par des hypothèques de deuxième rang pour une valeur de 29 531 \$. Des prêts à recevoir totalisant 786 964 \$ ne comportent aucune garantie.

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

	\$
2019	5 615
2020	5 890
2021	131 190
2022	129 418
2023	127 625

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

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 divisée à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accession à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2018, 3 770 ménages (3 682 ménages en 2017) ont bénéficié de ce programme qui accorde à l'acheteur un crédit d'achat, lequel représente une créance hypothécaire de deuxième rang en faveur de la Société, et la somme à recevoir est évaluée à 28 631 040 \$ (28 668 804 \$ au 31 décembre 2017).

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 de la valeur marchande des condos 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 1,55 % à 6,68 % en 2018 (1,28 % à 5,72 % en 2017);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 0,62 % (0,76 % en 2017);
- Un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2017).

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

	2018	2017	
	\$	\$	
Encaissements des Crédits d'achat Accès Condos :			
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	3 382 621	3 334 055	
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats	1 770 379	1 842 288	
Total des encaissements des Crédits d'achat Accès Condos	5 153 000	5 176 343	

37
RAPPORT
ANNUEL
2018

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

	2018	2017
	\$	\$
Revenus du Programme Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats	1 770 379	1 842 288
Revenus d'actualisation	815 599	1 004 762
Ventes de l'exercice en valeur actualisée	1 171 027	27 109
Variation de la provision pour mauvaises créances	40 931	67 064
Revenus provenant du Programme Accès Condos	3 797 936	2 941 223

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

8. CRÉDITS D'ACHAT ACCÈS CONDOS (suite)

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

Taux	Montant	Gain (perte) non réalisé(e)
		Variation
	\$	\$
11,65 %	26 521 922	(672 553)
11,15 %	27 194 475	(702 449)
10,65 %	27 896 924	(734 116)
10,15 %	28 631 040	–
9,65 %	29 398 723	767 683
9,15 %	30 202 007	803 284
8,65 %	31 043 079	841 072

9. DÉCOUVERT BANCAIRE

38

RAPPORT
ANNUEL
2018

	2018	2017
	\$	\$
Solde bancaire	(206 358)	(130 334)
Chèques en circulation, net des dépôts en circulation	(2 859 582)	(6 495 440)
	(3 065 940)	(6 625 774)

10. EMPRUNT BANCAIRE

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

La première marge de crédit autorisée de 100 000 000 \$ porte intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 3,95 % au 31 décembre 2018 (3,20 % au 31 décembre 2017) 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 2018, le solde de l'emprunt bancaire est de 66 500 000 \$ (35 000 000 \$ au 31 décembre 2017) et porte intérêt à des taux variant de 2,33 % à 2,39 % (variant de 1,60 % à 1,68 % au 31 décembre 2017). Cette facilité de crédit vient à échéance en 2019.

La deuxième marge de crédit autorisée de 25 000 000 \$, contractée au cours de l'exercice précédent, porte intérêt au taux CDOR 3 mois plus les frais d'estampillage de 16 points de base. Au 31 décembre 2018, cet emprunt bancaire n'est pas utilisé. Cette facilité de crédit vient à échéance en 2022.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

11. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	2018	2017
	\$	\$
Fournisseurs	23 419 770	17 354 404
Ville de Montréal	49 384	191 818
Gestionnaires externes	1 521 727	1 265 114
Salaires	965 566	992 481
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	486 105	486 105
Autres	703 372	298 836
	27 145 924	20 588 758

(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.

12. APPORTS DE FONDS

	2018	2017
	\$	\$
Gouvernement du Québec, sans intérêt ni modalités de remboursement	1 000 000	1 000 000

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

13. DETTE À LONG TERME

	2018	2017
	\$	\$
Hypothèques immobilières portant intérêt à des taux variant entre 0,93 % et 2,50 % (0,93 % et 2,11 % au 31 décembre 2017), remboursables en versements mensuels variant de 131 \$ à 23 372 \$, capital et intérêts, venant à échéance de 2019 à 2023	7 784 242	10 736 159
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 2,19 % à 2,31 % au 31 décembre 2018 (1,54 % au 31 décembre 2017) plus les frais d'estampillage de 0,27 %, venant à échéance en 2022, remboursable en versements mensuels de 213 412 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾⁽²⁾	46 113 628	47 500 000
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 1 mois de 2,28 % au 31 décembre 2018 (1,41 % au 31 décembre 2017) 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⁾	31 764 988	32 767 406
	85 662 858	91 003 565

40

RAPPORT
ANNUEL
2018

Au cours de l'exercice précédent, la Société a obtenu un financement par prêt à terme de 100 000 000 \$, relativement au projet immobilier Îlot Balmoral, disponible en tout temps après le 7 janvier 2019. Cet emprunt à terme portera intérêt au taux CDOR 3 mois, plus les frais d'estampillage de 0,58 %, échéant en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal. La Société a également signé des contrats de swap de taux d'intérêt au taux de 3,25 % pour fixer le coût de cette dette pour 10 ans à partir de 2019. Le taux d'intérêt inclut des frais d'estampillage de 0,58 %. La Société prévoit utiliser ce financement en 2019.

(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 21).

(2) Au cours de l'exercice précédent, la Société a refinancé l'emprunt à terme utilisé pour les parcs immobiliers du PALL et du PAMAC auprès d'une autre institution financière. Ce financement au montant total de 72 500 000 \$ inclut un prêt à terme de 47 500 000 \$ à titre de renouvellement initial du prêt et une marge de crédit rotative de 25 000 000 \$ décrite à la note 10.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

13. DETTE À LONG TERME (suite)

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

Année d'échéance	2018		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2019	5 260 953	1 256 033	4 004 920
2020	34 879 601	30 726 886	4 152 715
2021	2 916 462	–	2 916 462
2022	42 423 785	40 209 334	2 214 451
2023	182 057	–	182 057
Total	85 662 858	72 192 253	13 470 605

14. REVENUS REPORTÉS

	2018	2017
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	711 507	741 987
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	730 438	630 516
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	250 990	324 655
	1 692 935	1 697 158

(1) Un montant de 30 480 \$ au 31 décembre 2018 (30 480 \$ au 31 décembre 2017) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus provenant des baux emphytéotiques relative à l'exercice.

(2) Un montant de 73 665 \$ au 31 décembre 2018 (88 398 \$ au 31 décembre 2017) est inclus dans les revenus de développement de projets immobiliers et terrains à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus de financement de l'exercice.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

15. PROPRIÉTÉS

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Terrains :				
Résidentiel	33 806 012	–	–	33 806 012
Commercial	28 353 754	103 441	–	28 457 195
Baux emphytéotiques	1 737 513	–	–	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel	132 778 400	–	117 825	132 660 575
Commercial	86 269 937	–	–	86 269 937
Améliorations :				
Résidentiel	33 640 559	6 950 169	67 536	40 523 192
Commercial	5 428 391	355 143	–	5 783 534
Travaux en cours ⁽¹⁾	74 646 616	42 144 714	–	116 791 330
	396 661 182	49 553 467	185 361	446 029 288
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	104 352 403	2 900 740	116 856	107 136 287
Commercial	40 893 554	2 368 591	–	43 262 145
Améliorations :				
Résidentiel	5 820 683	1 779 313	14 858	7 585 138
Commercial	286 867	265 922	–	552 789
	151 353 507	7 314 566	131 714	158 536 359
Valeur comptable nette	245 307 675	42 238 901	53 647	287 492 929

(1) Les travaux en cours incluent un montant de 111 414 576 \$ (71 471 242 \$ en 2017) relatif au projet de l'Îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 5 376 754 \$ (3 175 374 \$ en 2017) sont relatifs aux projets de la Maison de la culture Claude-Léveillé, de réaménagement de l'immeuble Le Christin, du programme Accès Condos et du programme de maintien de l'actif.

Les intérêts liés au financement des travaux en cours sont capitalisés. Au 31 décembre 2018, un montant de 1 354 047 \$ (328 091 \$ en 2017) lié au financement du projet de l'Îlot Balmoral est inclus dans les travaux en cours.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

16. PROPRIÉTÉS DESTINÉES À LA REVENTE

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	3 397 393	–	3 397 393	–
Commercial	103 441	–	103 441	–
Valeur comptable nette	3 500 834	–	3 500 834	–

17. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	713 497	33 009	262 958	483 548
Équipement de sécurité	254 916	–	–	254 916
Mobilier	213 842	10 329	–	224 171
Matériel de télécommunication	106 451	–	38 533	67 918
Matériel roulant	86 646	81 916	–	168 562
Matériel informatique	959 092	59 802	–	1 018 894
	2 334 444	185 056	301 491	2 218 009
Amortissement cumulé				
Améliorations locatives	647 111	17 898	262 958	402 051
Équipement de sécurité	254 916	–	–	254 916
Mobilier	205 742	4 531	–	210 273
Matériel de télécommunication	106 451	–	38 533	67 918
Matériel roulant	72 985	19 213	–	92 198
Matériel informatique	659 011	134 825	–	793 836
	1 946 216	176 467	301 491	1 821 192
Valeur comptable nette	388 228	8 589	–	396 817

43

RAPPORT
ANNUEL
2018

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

18. 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	Gains de réévaluation cumulés	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2017	134 910 908	1 526 532	5 330 969	366 611	142 135 020
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	542 636	(542 636)	—	—	—
Augmentation de la réserve de remplacement	(517 371)	517 371	—	—	—
Charges capitalisées provenant de l'affectation interne - réserve de remplacement	—	—	—	—	—
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	1 551 998	(672 691)	(879 307)	—	—
Actif net investi en immobilisations - amortissement	315 129	—	(315 129)	—	—
Excédent annuel lié aux activités	8 244 371	—	—	—	8 244 371
Gains de réévaluation	—	—	—	850 072	850 072
Solde au 31 décembre 2018	145 047 671	828 576	4 136 533	1 216 683	151 229 463

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

18. EXCÉDENT ACCUMULÉ (suite)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

	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 cumulé(e)s	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2016	121 666 881	1 862 035	5 985 911	(683 773)	128 831 054
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	599 948	(599 948)	—	—	—
Augmentation de la réserve de remplacement	(1 344 838)	1 344 838	—	—	—
Charges capitalisées provenant de l'affectation interne - réserve de remplacement	—	(614 005)	614 005	—	—
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	1 449 814	(466 388)	(983 426)	—	—
Actif net investi en immobilisations - amortissement	285 521	—	(285 521)	—	—
Excédent annuel lié aux activités	12 253 582	—	—	—	12 253 582
Gains de réévaluation	—	—	—	1 050 384	1 050 384
Solde au 31 décembre 2017	134 910 908	1 526 532	5 330 969	366 611	142 135 020

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

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

a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

	2018	2017
	\$	\$
(Augmentation) diminution des débiteurs	(3 310 706)	(1 416 871)
Diminution des propriétés destinées à la revente	3 500 834	—
Augmentation des créditeurs et charges à payer	9 961 763	1 172 738
(Diminution) augmentation des frais payés d'avance	150 542	(139 713)
Augmentation (diminution) des loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	99 922	(57 123)
	10 402 355	(440 969)

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

19. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2018	2017
	\$	\$
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	9 017 387	12 421 984
Solde de prix de vente enregistré dans les prêts à recevoir	–	2 200 740
Solde de prix de vente résultant d'un échange de terrains	–	398 212

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 :

	2018	2017
	\$	\$
Solde au début	28 668 804	29 261 461
Ventes de l'exercice en valeur actualisée	1 171 027	27 109
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	(3 382 621)	(3 334 055)
Revenus d'actualisation	815 599	1 004 762
Variation de la provision pour mauvaises créances	40 931	67 064
Réévaluation nette ⁽¹⁾	1 317 300	1 642 463
Solde à la fin	28 631 040	28 668 804

(1) Au cours des exercices 2018 et 2017, la Société a modifié le taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos afin de tenir compte de l'évolution réelle du marché. Le taux des mauvaises créances et le calendrier des encaissements ont été réévalués afin de tenir compte de l'expérience passée et de l'historique des remboursements des crédits d'achat depuis 2007. L'impact de la modification de ces trois hypothèses résulte en un gain non réalisé de 1 317 300 \$ pour 2018 (gain non réalisé de 1 642 463 \$ en 2017) enregistré à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

20. 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 2018 à ce régime s'est élevée à 517 891 \$ (561 531 \$ en 2017) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

21. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Risque de crédit

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

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

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

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

Le risque de crédit associé aux prêts à recevoir et aux crédits d'achat Accès Condos est réduit puisque les prêts à recevoir, à l'exception de prêts totalisant 786 964 \$ (1 371 018 \$ au 31 décembre 2017), 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.

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

	2018 \$	2017 \$
Débiteurs, déductions faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	5 872 726	5 452 656
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	2 118 691	1 759 958
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	1 095 048	54 510
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	1 786 798	531 743
	10 873 263	7 798 867
Provision pour dépréciation de loyers à recevoir	(233 435)	(469 745)
	10 639 828	7 329 122

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

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

Risque de crédit (suite)

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

	2018	2017
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	1 379	1 318
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	1 395	2 202 073
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	2 840	400 924
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	822 494	1 014 168
	828 108	3 618 483

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

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

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

Risque de liquidité

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

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

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2018 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Découvert bancaire	3 065 940	3 065 940	3 065 940	—	—
Emprunt bancaire	66 500 000	66 500 000	66 500 000	—	—
Créditeurs et charges à payer	27 145 924	27 145 924	25 043 260	1 616 559	486 105
Apports de fonds	1 000 000	1 000 000	—	—	1 000 000
Dette à long terme	85 662 858	87 366 712	5 351 270	81 830 363	185 079
	183 374 722	185 078 576	99 960 470	83 446 922	1 671 184

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

21. 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 2017 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Découvert bancaire	6 625 774	6 625 774	6 625 774	—	—
Emprunt bancaire	35 000 000	35 000 000	35 000 000	—	—
Créditeurs et charges à payer	20 588 758	20 588 758	17 879 839	2 222 814	486 105
Apports de fonds	1 000 000	1 000 000	—	—	1 000 000
Dette à long terme	91 003 565	92 798 062	7 745 908	42 380 235	42 671 919
	154 218 097	156 012 594	67 251 521	44 603 049	44 158 024

Risque de marché

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

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

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est également de certaines dettes à long terme sur lesquelles les montants prélevés sont soumis au taux CDOR plus les frais d'estampillage de 0,18 % et de 0,27 % (0,18 % et de 0,27 % au 31 décembre 2017), 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 Société a recours à des contrats de swap de taux d'intérêt pour réduire son exposition à la variabilité des taux d'intérêt en échangeant des paiements à taux variable pour des paiements à taux fixe.

Analyse des échéances des contrats 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 2018	31 décembre 2017
		\$		\$	\$
Contrat de swap de taux d'intérêt	1,37 % ⁽¹⁾	31 764 988	27 fév. 2020	300 579	519 348
Contrats de swap de taux d'intérêt	2,50 % ⁽²⁾	45 996 286	29 nov. 2022	33 578	(20 157)
Contrats de swap de taux d'intérêt	3,25 % ⁽³⁾	100 000 000	7 janv. 2029	(1 733 889)	(1 431 695)

La ligne de crédit bancaire totalisant 66 500 000 \$ au 31 décembre 2018 (35 000 000 \$ au 31 décembre 2017) porte intérêt à un taux variable. Cette ligne de crédit est exposée aux changements de taux d'intérêt qui pourraient survenir dans le futur. Ainsi, l'incidence d'une augmentation immédiate et soutenue au 31 décembre 2018 de 1 % des taux d'intérêt aurait pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 665 000 \$ (350 000 \$ en 2017) tandis qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêt réduirait la charge d'intérêts de ce même montant.

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

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

21. 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 2018 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès condos	–	28 631 040	28 631 040
Instruments financiers dérivés	334 157	–	334 157
	<u>334 157</u>	<u>28 631 040</u>	<u>28 965 197</u>
Passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	<u>1 733 889</u>	<u>–</u>	<u>1 733 889</u>

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2017 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès condos	–	28 668 804	28 668 804
Instrument financier dérivé	519 348	–	519 348
	<u>519 348</u>	<u>28 668 804</u>	<u>29 188 152</u>
Passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	<u>1 451 852</u>	<u>–</u>	<u>1 451 852</u>

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

22. 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 2018 s'établit à 711 489 \$ (758 664 \$ au 31 décembre 2017). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 476 \$ (47 476 \$ au 31 décembre 2017).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2020. Au 31 décembre 2018, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 688 384 \$ (1 159 720 \$ au 31 décembre 2017). Les paiements annuels exigibles pour les deux prochains exercices sont les suivants :

	\$
2019	485 918
2020	202 466

23. DROITS CONTRACTUELS

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

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Contrats de location commerciaux	8 811 652	8 033 986	7 647 886	7 411 626	31 114 162
Contrats de location emphytéotiques	55 249	55 849	56 197	56 469	807 084
Autres	870 045	671 504	302 204	144 443	234 670
Total	9 736 946	8 761 339	8 006 287	7 612 538	32 155 916

51

RAPPORT
ANNUEL
2018

24. 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.

25. ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 6 150 754 \$ (3 612 958 \$ en 2017). 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 2018, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement à ces réclamations.

Dans le cadre d'un projet de construction, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement aux réclamations des fournisseurs et aux avenants aux contrats en tenant compte de son analyse et de sa connaissance de chacun des contrats. Les montants en cause ne sont pas indiqués étant donné que cette information pourrait avoir un impact négatif sur le règlement de ces éléments.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

25. ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS (suite)

b) Programme Accès Condos

Au cours de l'exercice 2018, la Société a signé des ententes de développement clés en main avec des entrepreneurs pour la réalisation de 70 unités (173 unités en 2017) représentant un investissement total de 752 769 \$ (1 987 586 \$ en 2017). 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 2018 et 2017.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est nulle au 31 décembre 2018 (nulle au 31 décembre 2017). Au 31 décembre 2018, la Société ne finance aucune unité d'habitation et place de stationnement.

c) Îlot Balmoral

En septembre 2015, la Société a commencé les travaux de construction du projet Îlot Balmoral. Ce projet d'investissement de 124 870 726 \$ qui est prévu se terminer au printemps aura éventuellement un impact sur l'endettement et les résultats d'exploitation de la Société.

Au 31 décembre 2018, la Société a octroyé des contrats de construction d'une valeur totalisant 103 612 986 \$ (87 571 428 \$ au 31 décembre 2017).

26. TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

52

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

RAPPORT
ANNUEL
2018

	2018	2017
	\$	\$
Revenus		
Revenus de location	16 027 531	16 321 369
Marché Bonsecours	1 635 324	1 824 102
Projet Maison de la culture Claude-Léveillé	895 493	2 919 149
Charges		
Versement des taxes municipales	10 869 747	10 347 916
Achat de gaz naturel	–	442 087
Projet Îlot Balmoral	202 735	135 444
Autres (prêt d'employés, permis, amendes, autres)	382 567	434 875
Marché Bonsecours	2 138 311	2 042 505

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 4, 6, 10, 11, 13 et 22. Par ailleurs, aux 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017, les dépôts représentent des dépôts de garantie effectués auprès de la Ville de Montréal dans le cadre du projet de construction de l'îlot Balmoral.

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2018

27. CHARGES CONSOLIDÉES PAR OBJET

	Budget 2018	Réel 2018	Réel 2017
	\$	\$	\$
Salaires et avantages sociaux	10 949 859	9 482 113	9 337 455
Formation	105 000	91 456	30 885
Énergie	5 457 506	5 243 367	5 109 174
Entretien et réparations	10 977 770	13 000 995	11 199 421
Taxes	11 771 708	12 188 811	11 615 945
Améliorations	3 014 325	2 695 416	2 272 497
Déplacement et représentation	144 575	101 199	86 375
Fournitures de bureau	193 085	116 386	177 845
Informatique	220 995	318 353	212 455
Honoraires professionnels	2 860 412	2 744 488	2 436 526
Publicité	442 827	189 259	202 162
Téléphone	141 100	125 609	68 910
Loyer	505 000	515 257	484 213
Assurances	847 749	804 593	810 789
Intérêts et frais bancaires	1 329 137	1 301 930	1 314 308
Frais de développements immobiliers	8 856 299	7 315 525	3 906 332
Coût des propriétés vendues	1 087 955	3 397 393	3 438 655
Autres	45 500	69 270	1 475 554
Amortissement	8 161 586	7 491 033	7 496 526
	67 112 388	67 192 453	61 676 027

53

RAPPORT
ANNUEL
2018

TABLEAU 1
REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

	Budget 2018	Résidentiel	Commercial	Total 2018
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	55 819 288	33 826 329	21 310 937	55 137 266
Autres	1 384 022	1 190 350	549 110	1 739 460
Subventions aux locataires	(285 132)	(214 612)	–	(214 612)
	56 918 178	34 802 067	21 860 047	56 662 114
Charges				
Administration	4 285 248	2 912 102	768 609	3 680 711
Entretien et exploitation	19 836 742	16 237 390	5 128 339	21 365 729
Assurances	796 660	586 740	168 123	754 863
Énergie	5 197 406	3 346 873	1 646 767	4 993 640
Taxes	11 492 564	5 185 426	6 645 508	11 830 934
Amortissement	5 559 875	2 900 744	2 374 439	5 275 183
Amortissement travaux capitalisables	2 389 779	1 779 312	251 154	2 030 466
Frais financiers (tableau 2)	1 299 137	776 372	496 331	1 272 703
	50 857 411	33 724 959	17 479 270	51 204 229
Excédent lié aux activités	6 060 767	1 077 108	4 380 777	5 457 885

TABLEAU 1
REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

	Budget 2017	Résidentiel	Commercial	Total 2017
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	54 874 227	33 290 057	20 782 061	54 072 118
Autres	1 325 318	2 011 364	351 142	2 362 506
Subventions aux locataires	(348 537)	(270 945)	–	(270 945)
	55 851 008	35 030 476	21 133 203	56 163 679
Charges				
Administration	3 816 208	2 227 092	814 675	3 041 767
Entretien et exploitation	20 417 238	14 267 166	4 873 474	19 140 640
Assurances	647 728	593 379	168 552	761 931
Énergie	5 435 534	3 201 523	1 630 988	4 832 511
Taxes	11 245 268	4 925 605	6 224 690	11 150 295
Amortissement	5 600 139	3 293 780	2 432 273	5 726 053
Amortissement travaux capitalisables	2 138 957	1 522 260	82 571	1 604 831
Frais financiers (tableau 2)	1 674 765	477 072	528 924	1 005 996
	50 975 837	30 507 877	16 756 147	47 264 024
Excédent lié aux activités	4 875 171	4 522 599	4 377 056	8 899 655

TABEAU 2
FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

	Budget 2018	Résidentiel	Commercial	Total 2018	Total 2017
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	175 000	145 091	—	145 091	175 042
Autres	1 698 883	1 236 265	496 331	1 732 596	1 538 480
	1 873 883	1 381 356	496 331	1 877 687	1 713 522
Subventions					
Subventions - SCHL ⁽¹⁾	574 746	604 984	—	604 984	707 526
	1 299 137	776 372	496 331	1 272 703	1 005 996

(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.

56

Pour l'exercice 2018, un montant de 604 984 \$ (707 526 \$ pour l'exercice 2017) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2018, 1 056 unités de logement (1 192 au 31 décembre 2017) sont gérées dans le cadre de ce programme et 68 des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.



Société d'habitation et de développement de Montréal

800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200, Montréal (Québec) H2L 4L8

Téléphone : 514 380-7436 | www.shdm.org

