

RAPPORT ANNUEL 2019



L'îlot Balmoral, un immeuble phare au cœur du Quartier des spectacles

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

TABLE DES MATIÈRES

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

4 Faits saillants sur les données financières

- 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
- Des employés engagés dans du bénévolat corporatif
- Des employés reconnus
- Le comité de direction

2

RAPPORT
ANNUEL
2019

10 Réalisations

- Axe 1 – gestion stratégique du portefeuille immobilier
- Axe 2 – mise en œuvre de projets de développement immobilier et de programme d'immobilisations
- Axe 3 – organisation alignée sur l'expérience client et le partenariat
- Axe 4 – positionnement d'affaires et politique

14 Zoom sur des projets innovants à création de valeur

- Projet îlot Balmoral : contribution au Quartier des spectacles
- Projet Faubourg Contrecoeur : un milieu de vie

20 Gouvernance de la Société

- Modèle de gouvernance
- Profil des administrateurs

30 États financiers

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

Encore cette année, nos réalisations démontrent, dans un contexte immobilier très actif, notre pertinence comme organisme financièrement autonome et mandataire de la Ville de Montréal. C'est dans cette perspective, que nous sommes particulièrement fières de la livraison du projet de l'Îlot Balmoral, qui contribue de façon importante au développement du Quartier des spectacles et aux besoins de nos partenaires privilégiés que sont l'Office national du film du Canada (ONF) et l'École des arts numériques, de l'animation et du design (NAD). En 2019, nous avons également terminé le projet Faubourg Contrecoeur en permettant la création d'un milieu de vie. Nous avons également poursuivi la mise en œuvre de notre programme d'immobilisations, le démarrage de projets de développement immobilier et le maintien d'une excellente santé financière s'ajoutent au bilan positif de la SHDM.

« Le conseil d'administration ne peut que se réjouir du travail accompli en 2019 par l'équipe de la SHDM. Les résultats financiers démontrent la rigueur et l'efficacité des processus de gestion mis en place au cours de l'année. » Johanne Brunet, présidente du conseil d'administration.

Beaucoup de changements sont survenus au cours des dernières années à la SHDM, lui insufflant un dynamisme et nous permettant d'envisager avec enthousiasme nos perspectives d'avenir. Pour assurer efficacement son rôle, la SHDM a investi dans des études pour démontrer le potentiel de sites d'intérêts publics et a initié des échanges avec plusieurs partenaires. Des projets de développement et d'acquisition pourraient ainsi se concrétiser dans les prochaines années avec des partenariats et des montages financiers novateurs.

« En nous appuyant sur une structure de travail renouvelée et des principes de gouvernance rigoureux, nous sommes maintenant en mesure d'affronter les multiples défis qui nous attendent. Un nouveau portrait se dessine pour la SHDM et nous sommes privilégiés de pouvoir y contribuer. » Nancy Shoiry, directrice générale.

De tels résultats auraient été impossibles à atteindre sans les efforts soutenus dont a fait preuve l'équipe de la SHDM. Nous tenons à remercier chaleureusement tous les membres du personnel qui ont contribué aux réussites de l'année 2019.



Johanne Brunet

Présidente du conseil
d'administration



Nancy Shoiry

Directrice générale

FAITS SAILLANTS

4

RAPPORT
ANNUEL
2019



Le Edmond-J. Massicotte, un de nos immeubles Autonomie +

FAITS SAILLANTS SUR LES DONNÉES FINANCIÈRES

LE BILAN

- Des revenus de 85,9 M\$ et des dépenses de 76,2 M\$.
- Un surplus de 9,7 M\$, alors que le surplus budgétaire était de 3 M\$.
- Le surplus provient principalement de :
 - L'exploitation du portefeuille immobilier résidentiel pour 3,5 M\$;
 - L'exploitation du portefeuille immobilier commercial pour 2,8 M\$;
 - Le remboursement de 245 crédits d'achat du programme Accès Condos pour 6,1 M\$.

LA CONTRIBUTION SOCIALE

- Près de 0,2 M\$ en subventions aux locataires du portefeuille immobilier résidentiel à même les fonds de la SHDM.
- Plus de 0,4 M\$ pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la Ville de Montréal pour la gestion de ses 10 maisons de chambres.

LES INVESTISSEMENTS

- Des investissements, en 2019, de 23,6 M\$ pour le projet de l'îlot Balmoral, le programme Accès Condos et le programme de maintien d'actifs.
- Des travaux majeurs capitalisés de 3,2 M\$ dans des projets de valorisation d'immeubles du portefeuille immobilier résidentiel.
- Un portefeuille de crédits d'achat Accès Condos non matérialisés de 27,5 M\$ au 31 décembre 2019.

5

L'ENDETTEMENT

- Fin des emprunts hypothécaires pour 16 projets du portefeuille immobilier résidentiel pour un total de 84 projets depuis 2015.
- Une marge de crédit de 100 M\$ non utilisée au 31 décembre 2019.
- Des remboursements de la dette à long terme de 7,7 M\$.
- Une dette à long terme de 178 M\$ sur des actifs évalués, au rôle foncier, à plus de 837,1 M\$ donnant lieu à un ratio d'endettement de 21 %.

LA RICHESSE FONCIÈRE

- Un portefeuille immobilier estimé à 837,1 M\$ générant annuellement des taxes foncières de 13,7 M\$ à la Ville de Montréal et de 1,2 M\$ en taxes scolaires au Comité de gestion de la taxe scolaire de l'Île de Montréal.
- Près de 3 920 unités abordables accréditées Accès Condos (33 projets) depuis le lancement du programme, générant plus de 8,0 M\$ de taxes foncières et scolaires annuellement.

SHDM EN BREF

6

RAPPORT
ANNUEL
2019



Activité annuelle avec l'ensemble des employés sur la planification stratégique
Le 31 janvier 2019

SHDM EN BREF

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

LA MISSION

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

LE CHAMP D'ACTION

Experte en immobilier responsable, elle contribue au développement économique et social de la Ville de Montréal. 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.

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 près de 130 personnes. Composée d'employés des domaines de l'immobilier, des affaires juridiques, des ressources humaines, des finances et des technologies de l'information, l'équipe de la SHDM est un gage de qualité pour l'ensemble de ses services et de ses projets.

L'année 2019 a été marquée par un nombre important de recrutements en lien avec le rapatriement de 1 440 unités résidentielles, gérées auparavant par deux OBNL, et le changement de la structure organisationnelle mieux adaptée aux besoins de la SHDM. Se sont donc 22 postes qui ont été créés pour assurer la gestion de l'ensemble de son parc immobilier résidentiel. Au total, la SHDM a accueilli 37 nouveaux employés au sein de son équipe dans divers secteurs d'activités. La SHDM poursuit ses efforts pour attirer et retenir les talents avec un taux de rétention des nouveaux employés de près de 79 %.

DES EMPLOYÉS ENGAGÉS DANS DU BÉNÉVOLAT CORPORATIF

Campagne Centraide

Une fois de plus, les employés ont fait preuve d'imagination pour réunir des fonds pour Centraide et dépasser les objectifs fixés. Le comité responsable de la campagne a misé sur des activités permettant de mieux comprendre les préoccupations communes de Centraide et de la SHDM en organisant, par exemple, un midi-conférence sur l'itinérance, où un de ses partenaires, la Maison du Père, a livré une intéressante conférence auprès des employés. La campagne a aussi été axée sur le développement durable, par la mise en vente de produits écoresponsables ainsi que sur le partage, en organisant un concours inter-directions qui incitait les équipes à partager des repas, des bonbons, des collations, etc. Ce fut une belle façon de resserrer les liens entre collègues.

Le temps des Fêtes

Les temps des Fêtes étant une période de partage, la SHDM souhaite donc que le concept de sa carte de vœux puisse l'illustrer et le faire vivre. Les employés ont choisi trois organismes qui travaillent avec les familles et la SHDM leur a offert un don pour les soutenir dans leur mission. Cette carte du temps des Fêtes a ensuite été transmise à nos listes de contacts (locataires, partenaires, fournisseurs...) qui devaient voter pour l'organisme coup de cœur. Ce dernier se voyait remettre un don additionnel. Une belle invitation permettant non seulement de découvrir ces organismes, mais une belle manière d'illustrer le temps des Fêtes.

De plus, pour une septième année consécutive, les employés de la SHDM ont offert leur temps et leur énergie à un organisme qui nous tient à cœur, La rue des Femmes, en participant à la traditionnelle décoration des sapins du refuge ainsi qu'à une collecte de dons en denrées et en vêtements.

DES EMPLOYÉS RECONNUS

Une soirée reconnaissance a eu lieu à l'édifice du projet îlot Balmoral (projet livré durant l'été) pour remercier les employés pour leur contribution et souligner trois employés qui célébraient leur 30 ans de services à la SHDM.

LE COMITÉ DE DIRECTION

NANCY SHOIRY, directrice générale

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

CARL BOND, MBA, Adm.A., ASC, directeur de la gestion immobilière
Membre de l'Ordre des administrateurs agréés et diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), titulaire d'un baccalauréat spécialisé en sciences économiques et d'un MBA pour cadres en immobilier de L'UQAM-SITQ, M. Carl Bond cumule plus de 30 ans d'expérience à la SHDM. Il a occupé diverses fonctions en finances et administration et il occupe la fonction de directeur de la gestion immobilière depuis décembre 2006.

8
RAPPORT
ANNUEL
2019

M^e MARTINE BRODEUR, avocate en chef et directrice des affaires juridiques et corporatives

Admise au Barreau du Québec en 1989 et titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université de Montréal, M^e Martine Brodeur cumule plus de 30 ans d'expérience en droit immobilier et de la construction. Avant de rejoindre l'équipe de la SHDM en 2015, elle a exercé en pratique privée et a occupé le poste de directrice du contentieux de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ). Elle cumule maintenant les fonctions de directrice et de secrétaire corporative à la Direction des affaires juridiques et corporatives.

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

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, titulaire d'un baccalauréat en comptabilité de l'Université Concordia, M. Mario De Fanti cumule plus de 25 ans d'expérience en gestion financière. Il a notamment été directeur des finances et technologies de l'information de la Société du parc Jean-Drapeau (SPJD), vice-président des finances et de l'administration de la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM) et directeur des finances pour la division de la gestion immobilière de Nortel Networks. Il occupe le poste de directeur des finances et des technologies de l'information depuis janvier 2016.

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

Membre de l'Ordre des conseillers en ressources humaines agréés et détentrice d'une maîtrise en psychologie du travail, M^{me} Gwenaële Divay cumule une expérience de plus de 22 ans en ressources humaines et en gestion d'équipe. Elle a occupé différentes fonctions en ressources humaines dans le Réseau de la santé pendant plus de 10 ans et a intégré la SHDM en avril 2019.

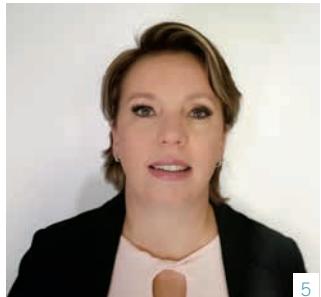
JOHANNE MALLETTE, ASC, directrice du développement et des immobilisations

Diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC) et détentrice de certifications en gestion comptable et gestion financière aux HEC, M^{me} Johanne Mallette cumule 30 années d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Elle a occupé des postes de vice-présidence dans une compagnie de construction et de courtage immobilier et de direction pour un promoteur immobilier privé. Depuis qu'elle s'est jointe à l'équipe de la SHDM en 2013, elle a développé, en partenariat avec les acteurs publics, privés et issus du communautaire, des projets pour répondre aux différents besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation. Depuis 2017, elle assure également la gestion des travaux de maintien d'actifs incluant les travaux majeurs du parc locatif résidentiel de la SHDM afin d'en préserver sa pérennité.

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

Issue du milieu juridique, M^{me} Manon Therrien, a œuvré dans différents cabinets d'avocats avant de faire partie de la famille de la SHDM depuis près de 32 ans. Elle a contribué à son arrivée à la mise sur pied d'un contentieux à la SHDM à titre d'adjointe juridique. Au cours de ces années, elle a développé son expérience au sein de la SHDM dans différents domaines d'activités, entre autres, en gestion immobilière et au développement. Depuis 2012, elle a été nommée cadre à la Direction générale où elle exerce aussi la fonction de secrétaire corporative substitut.

SHDM EN BREF



9

LE COMITÉ DE DIRECTION

Nancy Shoiry, directrice générale (1)

Carl Bond, MBA, Admin.A., ASC, directeur de la gestion immobilière (2)

M^e Martine Brodeur, avocate en chef et directrice des affaires juridiques et corporatives (3)

Mario De Fanti, CPA,CGA, directeur des finances et des technologies de l'information (4)

Gwenaële Divay, CRHA, directrice des ressources humaines, des communications et de l'expérience client (5)

Johanne Mallette, ASC, directrice du développement et des immobilisations (6)

Manon Therrien, adjointe à la direction, secrétaire du conseil et de la présidence (7)

RÉALISATIONS

10

RAPPORT
ANNUEL
2019



© Sylvie Trépanier

Le Monkland, un de nos immeubles Autonomie +

RÉALISATIONS

La SHDM s'est dotée d'un plan stratégique 2017-2020 qui guide l'ensemble de ses décisions et de ses actions. Les réalisations de l'année 2019 sont donc en lien direct avec les quatre axes de cette planification, à savoir :

1. Gestion stratégique du portefeuille immobilier ;
2. Mise en œuvre de projets de développement immobilier et de programme d'immobilisations ;
3. Organisation alignée sur l'expérience client et le partenariat ;
4. Positionnement d'affaires et politiques.

1 GESTION STRATÉGIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La consolidation de la gestion résidentielle de 1 440 logements à l'interne

La SHDM est propriétaire de plus de 4 600 unités résidentielles. Elle gère à l'interne un total de 3 556 logements, dont 1 116 unités dans ses immeubles Autonomie+ et quelques 2 440 unités Pour tous. La SHDM confie, en gestion externe, 1 072 unités à des OBNL en habitation.

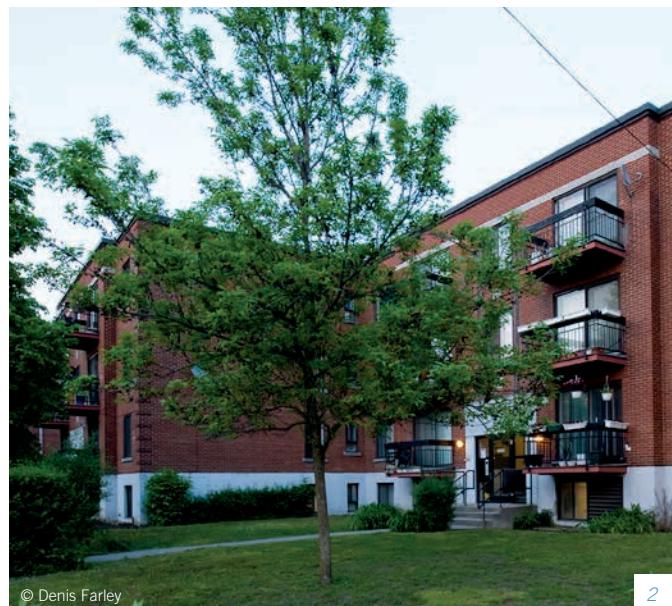
En effet, l'adoption de la loi 155 modifiant les règles applicables aux contrats octroyés aux organismes à but non lucratif (OBNL) a obligé

la SHDM à revoir son processus d'adjudication des conventions de gérance pour les OBNL. Devant cette obligation, la SHDM a vu une opportunité pour trouver les meilleures solutions possibles afin d'harmoniser la prestation de service de la gestion de ses immeubles et d'assurer un service à la clientèle conforme à ses standards au sein de son parc immobilier. En mai 2019, elle a donc récupéré à l'interne la gestion de 1 440 unités, auparavant confiée à deux OBNL dans le cadre du Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL).

11



1



2



3

3 immeubles dont la gestion a été récupérée en mai 2019.

1 > Immeuble situé au 11 555 rue St-Évariste

2 > Immeuble situé au 4580 rue Barclay

3 > Immeuble situé au 6400, Sherbrooke Ouest

2

MISE EN ŒUVRE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET DE PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS

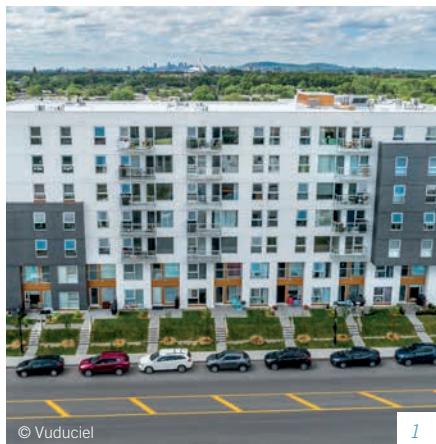
L'îlot Balmoral ouvre ses portes

L'îlot Balmoral, immeuble phare au cœur du Quartier des spectacles a accueilli ses premiers occupants pendant l'été 2019. L'École des arts numériques, de l'animation et du design (NAD) de l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC) a emménagé dès le début du mois de juillet pour organiser la rentrée des 450 élèves dès la fin août. Les quelques 400 employés du nouveau siège social de l'Office national du film du Canada (ONF) ont emménagé graduellement au cours du mois de septembre. Ces deux locataires occupent respectivement trois et six des treize étages de cet immeuble.

Nouvelles unités abordables accrédités Accès Condos

Le programme Accès Condos est un outil financier permettant l'accès à la propriété en partenariat avec des promoteurs privés dans un objectif de revitalisation sociale et économique des quartiers. Ce modèle d'affaires offre aux acheteurs un crédit d'achat en encadrant et offrant un prix de vente abordable.

Deux projets accrédités Accès Condos ont été livrés en 2019 avec une prise de possession à la fin du printemps pour le projet H3C au cœur du quartier Griffintown dans l'arrondissement Le Sud-Ouest et à l'automne pour la phase 6 du projet Faubourg Contrecoeur dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ainsi, 148 nouvelles unités abordables ont été offertes aux Montréalais dans des projets de qualité dont plus de 36 % d'unités de trois chambres et plus pour H3C et 64 % pour Faubourg Contrecoeur, phase 6.



© Vuduciel



2 > Projet accrédité Accès Condos H3C



3 > Vue aérienne du site Molson

La SHDM, partenaire du développement du futur site « Molson »

En juin 2019, une entente importante permettant le développement d'un quartier mixte, inclusif et diversifié sur le site « Molson » a été annoncée. La SHDM, ayant œuvré au développement du Faubourg Québec à proximité du Vieux-Montréal, comptant aujourd'hui plus de 1 200 unités sociales et privées et voisin limitrophe des terrains concernés par l'entente, voit le développement de ce site comme une suite logique. Ainsi, la SHDM réalisera un projet mixte résidentiel.

La mise en œuvre du programme d'immobilisations

Un travail important avait été effectué en 2018 pour réaliser le bilan de santé du parc immobilier résidentiel. Il a mené à l'adoption du programme d'immobilisations planifié sur plusieurs années et permettant la réalisation d'une partie de ces travaux en 2019. Ainsi, des investissements de 9,7 M\$ ont été réalisés dans 101 projets. Il est important de mentionner qu'en 2019, la SHDM a également entrepris des travaux pour un montant total de 13,7 M\$. Ces travaux de maintien d'actifs, de mise aux normes et de modernisation de nos immeubles visent à assurer la sécurité et la qualité de vie de nos locataires, à maintenir le parc immobilier en bon état et à conserver le caractère abordable des logements.

3

ORGANISATION ALIGNÉE SUR L'EXPÉRIENCE CLIENT ET LE PARTENARIAT

L'expérience client : une priorité toujours plus importante

Depuis des années la SHDM considère l'expérience client comme une priorité. Cette année, elle souhaitait poursuivre ses efforts en créant une nouvelle équipe dédiée à l'expérience client au sein de la Direction des ressources humaines, des communications et de l'expérience client.

Afin de répondre aux besoins spécifiques de notre clientèle, cette équipe apporte un soutien aux différentes directions, dont notamment, la Direction de la gestion immobilière. Cette dernière a mis sur pied le programme Opération vigilance dans le cadre de la démarche Municipalité amie des aînés (MADA) pour les locataires de nos immeubles Autonomie +. C'est un programme dont la participation est volontaire et qui permet de déterminer si un des locataires participants a besoin d'assistance.

Des projets novateurs

La SHDM a décidé de voir certains de ses actifs résidentiels nécessitant des rénovations importantes comme une occasion de revoir stratégiquement leur vocation et leur rôle au sein de la communauté et de répondre au besoin des secteurs environnants.

Prenant appui sur le troisième axe du Plan d'action en itinérance 2018-2020 de la Ville de Montréal, *Loyer pour sortir de la rue et prévenir l'itinérance*, trois projets de redéploiement d'actifs immobiliers et de densification sont en cours de réalisation. Leur conception a fait l'objet d'une approche novatrice basée sur la participation et la concertation avec trois organismes de lutte à l'itinérance montréalais avec l'administration municipale ainsi qu'avec les institutions d'enseignement et de recherche.

Par le déploiement de ces projets structurants, la SHDM répond aux problématiques sociales des secteurs dans lesquels ses propriétés sont intégrées, et ce, en collaboration étroite avec le milieu dans un objectif global de réduction des inégalités et de participer à faire de Montréal une ville plus humaine, durable et accueillante.

Ainsi, trois projets de la SHDM, dont deux ont obtenus les autorisations réglementaires en 2019, sont en cours dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ils participeront directement à l'atteinte de la cible du plan de la lutte à l'itinérance de la Ville de Montréal puisqu'en 2022, la SHDM disposera de 200 unités supplémentaires pour offrir de l'hébergement stable pour une clientèle à risque d'itinérance. Grâce à des partenariats clés et une collaboration de proximité avec Chez Doris, l'Accueil Bonneau et la Maison du Père, les futurs locataires bénéficieront de services d'accompagnement et de soutien adéquat.

4

POSITIONNEMENT D'AFFAIRES ET POLITIQUE

Une réflexion nécessaire sur l'offre de logements à Montréal

Le développement résidentiel demeure un volet important des activités de développement de la SHDM, de façon à continuer à offrir des logements et des copropriétés abordables aux ménages montréalais.

La Ville de Montréal a proposé, en 2019, un nouveau règlement afin d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial sur son territoire : le Règlement pour une métropole mixte, lequel vise l'accroissement de l'offre de logement social et abordable pour une ville plus inclusive.

La SHDM a pris part aux discussions en participant aux séances de consultation publique organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et en intégrant le groupe d'experts formé spécifiquement pour ce règlement. Préserver le caractère mixte et abordable de Montréal, soutenir la qualité de vie de nos milieux de vie et assurer la vitalité et la pérennité du marché résidentiel montréalais sont autant d'objectifs du règlement auxquels la SHDM adhère.

Le Marché Bonsecours

Le Marché Bonsecours est une propriété de la Ville de Montréal qui avait confié sa gestion, en 1996, à la SIMPA. Le mandat de la SIMPA consistait en la promotion et au développement du Vieux Montréal. La vocation touristique et la partie événementielle du Marché Bonsecours ne cadrait plus avec la mission de la SHDM et la gestion de l'immeuble patrimonial présentait un déficit récurrent, assumé depuis plusieurs années par la SHDM. En 2019, il a donc été décidé de recentrer nos activités pour se conformer à notre mission et améliorer notre impact en immobilier responsable à Montréal. La gestion du Marché Bonsecours a donc pris fin le 31 décembre 2019. La SHDM a assuré une transition de la gestion auprès de la Ville de Montréal, en tenant compte de tous les enjeux rattachés à celle-ci.

ZOOM SUR DES PROJETS INNOVANTS À CRÉATION DE VALEUR

14

RAPPORT
ANNUEL
2019

PROJET ÎLOT BALMORAL : CONTRIBUTION AU QUARTIER DES SPECTACLES



© Stéphane Brügger — Provencher_Roy/SHDM

1

15

RAPPORT
ANNUEL
2019

« L'Îlot Balmoral est un projet à l'image de l'esprit innovant et créatif de Montréal et d'un secteur qui a été imaginé il y a moins de quinze ans et qui s'est concrétisé pour devenir un point névralgique de la vie culturelle et touristique de Montréal. »

Johanne Brunet, présidente du conseil d'administration de la SHDM

« Depuis le début du projet, la SHDM a œuvré afin de favoriser la création d'une communauté verticale dynamique, qui puisse tirer profit de la synergie entre les entités culturelles et institutionnelles, entre créateurs, étudiants, grand public et gens d'affaires. La collaboration qui s'est construite entre la SHDM, l'ONF et NAD au fil des dernières années et des derniers mois a permis de concrétiser cette vision. »

Nancy Shoiry, directrice générale de la SHDM

PROJET ÎLOT BALMORAL : CONTRIBUTION AU QUARTIER DES SPECTACLES (SUITE)



2

Porté par la SHDM, propriétaire du terrain et maître d'œuvre du projet, l'Îlot Balmoral se distingue par la volonté d'offrir un immeuble emblématique à vocation culturelle pour compléter la place des Festivals, dans le Quartier des spectacles de Montréal, face au Musée d'art contemporain et à la Place des Arts, dans le prolongement de la Maison du Jazz et de l'Agora de la danse.

Avec une facture visuelle exceptionnelle, l'Îlot Balmoral contribue à l'aspect éclatant de la place des Festivals, lieu de rassemblement et de culture. Une immense brèche oblique, d'un rouge vif, scinde le bâtiment en deux et dévoile un atrium pleine hauteur qui permet à la lumière naturelle de pénétrer et d'éclairer les passerelles entre les deux volumes. Le hall traversant a été pensé en fonction des piétons qui pourront à loisir traverser cet espace public dont les premiers niveaux sont vitrés sur trois côtés.

Candidat pour une certification / Certifié LEED-NC Or, l'Îlot Balmoral a été conçu et construit selon les principes du développement durable, avec une conception qui favorise les économies d'énergies et la qualité de l'air, un toit vert et des aménagements favorisant les modes de transport alternatifs. L'immeuble offre à ses locataires des espaces de travail extraordinaires, fonctionnels, lumineux et spacieux, où pourront s'épanouir leur créativité, leur vitalité et leurs innovations.

Vidéo du chantier en accéléré :

<https://www.youtube.com/watch?v=20z8I4KemRU>

Le projet et son chantier

Budget de conception et construction : 125 M\$
(sans subvention)

En chantier de l'automne 2015 à l'automne 2019

Certification LEED Or visée



Ce projet est inscrit en vertu
du système d'évaluation des
bâtiments évalués LEED®

Les partenaires

Propriétaire :



Architecte :



Gestionnaire de construction :



Structure / Civil :



Mécanique / Électrique :

L'immeuble en chiffres

26 000 m² (280 000 pi²)

13 étages

1 atrium pleine hauteur

4 façades en mur rideau

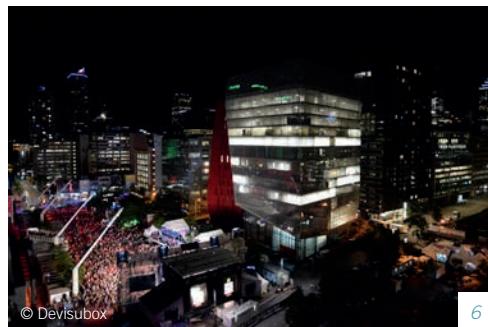
1 toit vert

Les locataires principaux

L'Office national du film du Canada (ONF) : 400 employés,
6 étages, 1 espace public au rez-de-chaussée et deux théâtres.

L'École des arts numériques, de l'animation et du design (NAD)
de l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC) : 450 étudiants
élèves et 50 professeurs, chargés de cours et employés, 3 étages.

PROJET ÎLOT BALMORAL : CONTRIBUTION AU QUARTIER DES SPECTACLES (SUITE)



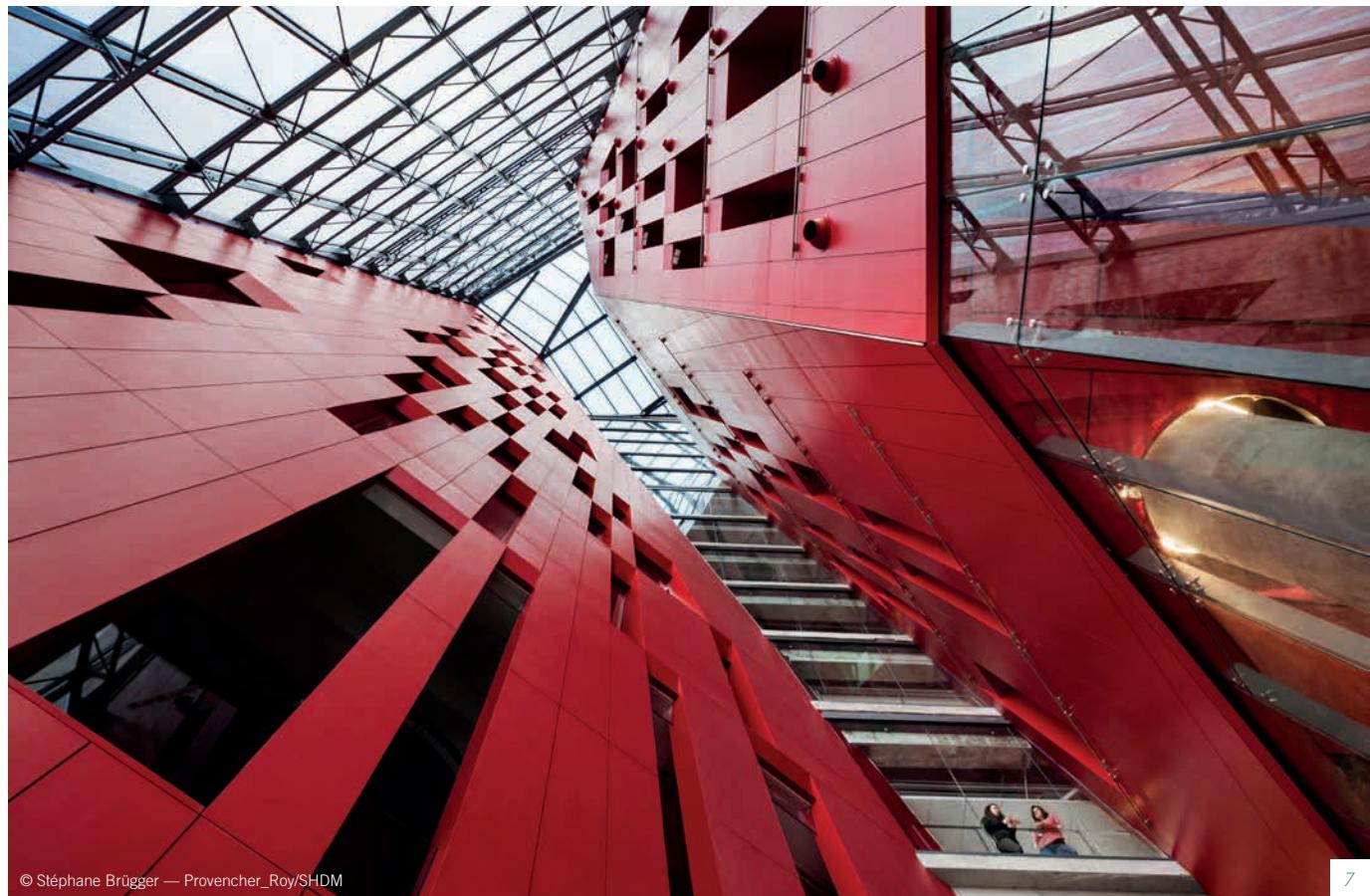
1 > L'îlot Balmoral : contribution au Quartier des spectacles

2 > 11^e étage de l'îlot Balmoral

3 - 4 - 5 - 6 > Vue extérieure de l'îlot Balmoral

7 > Vue intérieure de l'atrium

17



PROJET FAUBOURG CONTRECOEUR : UN MILIEU DE VIE



18

RAPPORT
ANNUEL
2019

Situé dans l'arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve, le quartier du Faubourg Contrecoeur concilie les avantages de vivre en ville, tout en profitant de calme, d'espace et d'une vie de quartier conviviale. Ainsi, les projets accrédités Accès Condos répondent aux objectifs de la Ville de Montréal, puisqu'ils offrent aux familles une alternative abordable pour acheter et vivre à Montréal tout en freinant l'étalement urbain et l'exode vers la banlieue.

En moins d'une dizaine d'années, alors qu'en 2010, le terrain était en friche, le Faubourg Contrecoeur est devenu un quartier avec un CPE, un CLSC, un restaurant, une pharmacie et une zone

commerciale en voie d'être développée. Conçu progressivement en plaçant au cœur de ses préoccupations la qualité de vie de ses résidents, ce quartier est une grande fierté pour la SHDM. On y compte aussi de nombreux espaces verts et récréatifs grâce au parc Carlos-d'Alcantara, un réseau d'autobus, une accessibilité idéale grâce aux grandes voies d'accès et une diversité de résidents permis par une mixité d'habitations incluant des condos, des maisons jumelées, des unités abordables et quatre coopératives d'habitation, incluant du logement social.

Un véritable quartier

Superficie totale du terrain de 380 000 m²

Plus de 1 800 unités d'habitations
(tout type confondu)

Un espace récréatif pour tous les résidents de l'arrondissement avec le parc multifonctionnel Carlos-d'Alcantara

Un CPE, un CLSC, un restaurant et une pharmacie

Une zone commerciale à venir

Les six phases de projets accrédités Accès Condos :

Livrasons successives entre 2010 et 2019

655 unités accréditées Accès Condos dont :

291 unités de 3 chambres et plus

288 unités de 2 chambres

75 unités d'une chambre et studios

222 stationnements intérieurs

212 stationnements extérieurs

Une diversité d'habitations

368 unités sociales (Coopératives d'habitation)

655 unités abordables (Accès Condos)

436 unités unifamiliales privées

361 unités pour des aînés (résidence privée)

Total de 1 820 unités

PROJET FAUBOURG CONTRECOEUR : UN MILIEU DE VIE (SUITE)



© Vuduciel

2



© Vuduciel

3



© Steve Monpetit

4



© Sylvie Trépanier

5

RAPPORT
ANNUEL
2019

1 > Vue aérienne du Faubourg Contrecoeur en juillet 2020

2 > Faubourg Contrecoeur - Phase 6

3 > Faubourg Contrecoeur - Phase 2

4 > Faubourg Contrecoeur - Phase 3

5 > Jeux d'eau - Parc Carlos-d'Alacantara

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ



20

RAPPORT
ANNUEL
2019

Une des quatre visites de chantier organisées pour nos employés

MODÈLE DE GOUVERNANCE

LETTERS CONSTITUTIVES

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

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration doit tenir des assemblées à intervalle d'au plus trois mois, pour lesquelles un quorum de cinq membres est requis. En outre, il peut adopter tout règlement utile à la bonne marche des activités de la SHDM. Le conseil d'administration a ainsi adopté un règlement général qui édicte les règles concernant le déroulement des séances du conseil. Il s'est également doté d'un code d'éthique et de déontologie des administrateurs. De plus, il a mis en place des pratiques qui vont bien au-delà des exigences minimales d'une bonne gouvernance.

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

En outre, la fréquence des rencontres, contribue à la flexibilité et à l'agilité de la SHDM d'assumer son rôle et sa mission. Pour assurer l'efficacité des opérations, le conseil d'administration peut tenir des réunions spéciales à 48 heures d'avis. Avant chaque séance du conseil, le comité concerné s'est préalablement réuni pour analyser et recommander les projets, stratégies et documents qui lui sont soumis pour recommandation au conseil.

La présence aux séances du conseil et des comités ainsi que la rémunération des administrateurs font l'objet d'information divulguée dans le présent rapport annuel de la SHDM.

COMITÉS DU CONSEIL

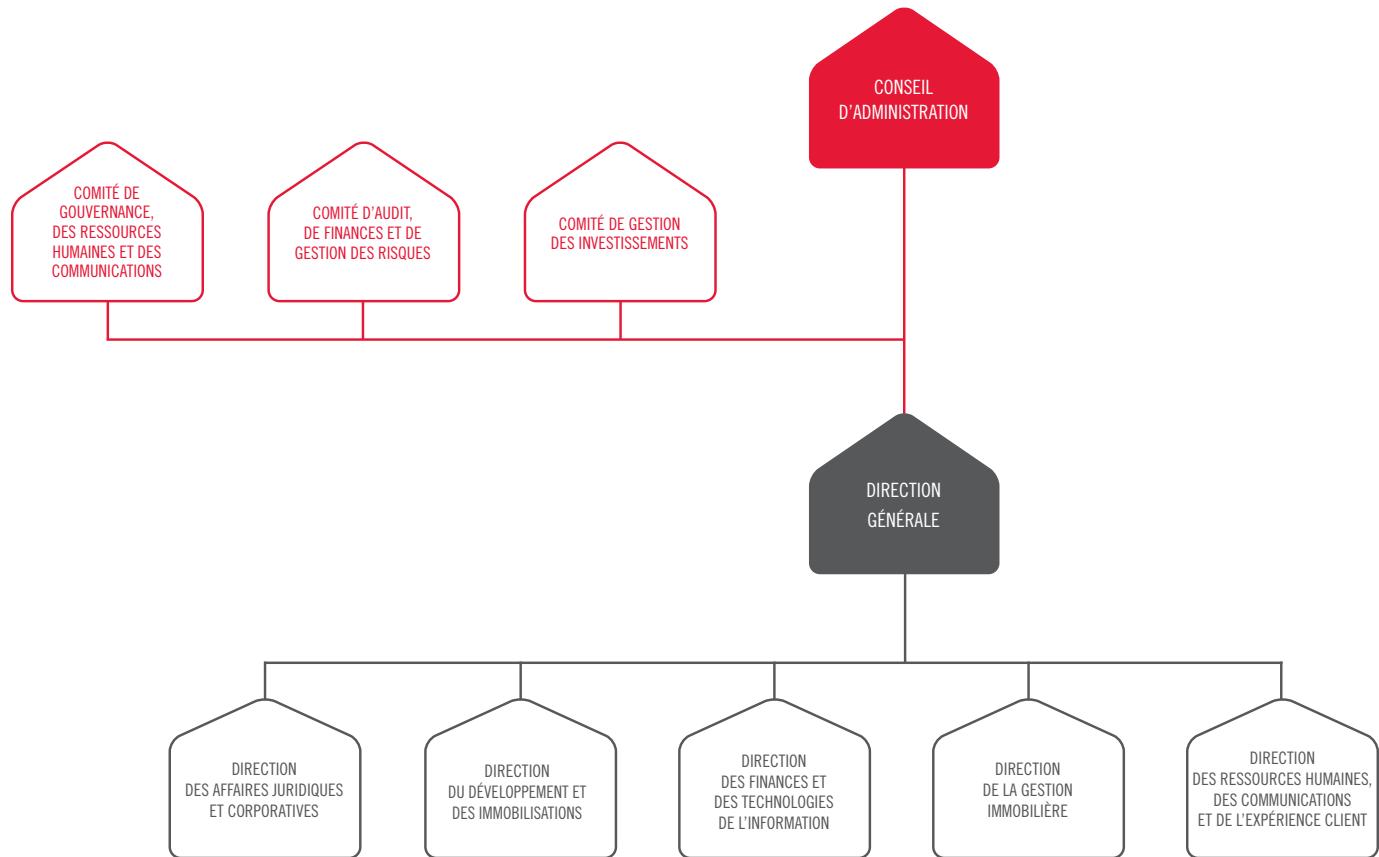
Ces trois comités analysent et recommandent différentes stratégies, politiques et pratiques pour bonifier les activités de la Société et en assurent la surveillance. En outre, ils s'assurent que les décisions soient prises et mises en œuvre en accord avec les orientations stratégiques et le plan d'affaires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

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

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

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

ORGANIGRAMME



PROFIL DES ADMINISTRATEURS

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



23

RAPPORT
ANNUEL
2019

Johanne Brunet, CPA, CGA, MBA, Ph. D., présidente du conseil* (1), Laetitia Angba, LL. L., administratrice (2), Julie Chaurette, FCPA, FCA (3), Fabien Cournoyer (4), Robert Juneau, CPA, CA (5), Alain Lapointe, M. Sc., Ph. D. (6), Guillaume Lavoie, ing., M. Ing., PMP, MBA (7), Ana Nunes (8), Marie-José Roux Fauteux, LL. B. (9)

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

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

LAETITIA ANGBA, LL. L., administratrice

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

PROFIL DES ADMINISTRATEURS

JULIE CHAURETTE, FCPA, FCA, administratrice

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

FABIEN COURNOYER, administrateur

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

ROBERT JUNEAU, CPA, CA, administrateur

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

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

Professeur honoraire à HEC Montréal, M. Alain Lapointe a fait carrière comme professeur en économie, spécialisé en finance immobilière et en économie urbaine. Il a été directeur du Département d'économie appliquée et du Centre d'étude en administration internationale de HEC. Il a agi comme consultant auprès de nombreux organismes publics et privés. Il a siégé aux conseils d'administration des différentes filiales immobilières de la CDPQ, Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge et Presima inc.. Il a également siégé au conseil d'administration de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec.

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

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

ANA NUNES, administratrice

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

MARIE-JOSÉ ROUX FAUTEUX, LL. B. administratrice

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

FONCTIONS ET MANDATS DES MEMBRES

TABLEAU DES FONCTIONS ET MANDATS DES MEMBRES

Membres	Début du mandat	Statut
Johanne Brunet	06-05-2009	Administratrice Membre de divers comités du conseil formés entre 2009 et 2015
	10-06-2015 12-06-2019 (renouvellement)	Présidente Membre d'office de tous les comités du conseil
Laetitia Angba ⁽¹⁾	13-03-2019	Administratrice Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Julie Chaurette	10-06-2015 12-06-2019 (renouvellement)	Administratrice Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Fabien Cournoyer	27-06-2012 12-06-2019 (renouvellement)	Administrateur Président du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Robert Juneau	01-06-2011 12-06-2019 (renouvellement)	Administrateur Président du comité d'audit, de finances et de gestion des risques Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Alain Lapointe	01-06-2011 12-06-2019 (renouvellement)	Administrateur Président du comité de gestion des investissements Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
Guillaume Lavoie	08-03-2017 13-03-2019 (renouvellement)	Administrateur Membre du comité de gestion des investissements
Ana Nunes ⁽²⁾	01-06-2011 12-06-2019 (renouvellement)	Administratrice Membre du comité de gestion des investissements
Marie-José Roux Fauteux	27-06-2012 12-06-2019 (renouvellement)	Administratrice Membre du comité de gestion des investissements et du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

(1) Démission le 18 février 2020

(2) Démission le 3 mars 2020

COMPÉTENCES DES MEMBRES DU CONSEIL

MATRICE DES COMPÉTENCES DES MEMBRES DU CONSEIL

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

COMPÉTENCES DES MEMBRES DU CONSEIL (SUITE)

PROFIL DES MEMBRES DU CONSEIL

PROFIL	Sexe (F/H)	56 % F 44 % H
	Communauté culturelle	22 %
	Lieu de résidence – Montréal	89%
	35 ans et moins	22 %
	Certification en gouvernance	22 %

PRÉSENCE DES ADMINISTRATEURS

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

Année financière 2019 Administrateurs	Conseil d'administration		Comité d'audit, de finances et de gestion des risques		Comité de gestion des investissements		Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications	
	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence
	10	1	7	0	7	0	6	1
Johanne Brunet	10 / 10	1 / 1	7 / 7		7 / 7		6 / 6	1 / 1
Robert Juneau	9 / 10	1 / 1	7 / 7				6 / 6	1 / 1
Alain Lapointe	10 / 10	1 / 1	7 / 7		7 / 7			
Fabien Cournoyer	10 / 10	1 / 1					6 / 6	1 / 1
Ana Nunes	7 / 10	1 / 1			5 / 7			
Marie-José Roux Fauteux	10 / 10	1 / 1			7 / 7		6 / 6	1 / 1
Julie Chaurette	8 / 10	1 / 1	7 / 7				6 / 6	0 / 1
Laetitia Angba ⁽¹⁾	9 / 9	1 / 1					4 / 4	
Guillaume Lavoie	9 / 10	1 / 1			7 / 7			
Michel Hébert ⁽²⁾			7 / 7					

(1) Nomination au conseil d'administration le 13 mars 2019 et à titre de membre du comité de gouvernance le 26 mars 2019
(2) Membre externe

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence		Total 2019
	De base	Additionnelle*	Régulière	Téléconférence	
Johanne Brunet ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	5 000	5 000	750 *	375 *	33 250 \$
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	12 375 \$
Fabien Cournoyer ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	2 500	2 500	500 * ou 250	250 * ou 125	10 875 \$
Ana Nunes ⁽¹⁾⁽³⁾	2 500		250	125	5 625 \$
Marie-José Roux Fauteux ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	2 500		250	125	9 000 \$
Julie Chaurette ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾	2 500		250	125	7 875 \$
Laetitia Angba ⁽¹⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	2 500		250	125	5 382 \$
Guillaume Lavoie ⁽¹⁾⁽³⁾	2 500		250	125	6 625 \$
Michel Hébert ⁽²⁾			250	125	1 750 \$
Total **					105 257 \$

(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) Nomination au conseil d'administration le 13 mars 2019 et à titre de membre du comité de gouvernance le 26 mars 2019

* Président d'un comité

** N'inclut pas les avantages sociaux

ÉTATS FINANCIERS

30

RAPPORT
ANNUEL
2019



© Sylvie Trépanier

Le Rouville, un de nos immeubles Autonomie +

TABLE DES MATIÈRES

32	Attestation financière de la direction
33	Rapport des auditeurs indépendants
36	État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé
37	État consolidé des gains et pertes de réévaluation
38	État consolidé de la situation financière
39	État consolidé de la variation de la dette nette
40	État consolidé des flux de trésorerie
42	Notes aux états financiers consolidés
69	Revenus et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier
71	Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier

RAPPORT
ANNUEL
2019

ATTESTATION DE LA DIRECTION

Les états financiers consolidés et les notes afférentes de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019, ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix des méthodes comptables appropriées qui respectent les Normes comptables canadiennes pour le secteur public. L'analyse faite par la direction ainsi que les résultats soumis doivent être lus conjointement avec le rapport des auditeurs indépendants qui en ont effectué l'audit.

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

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

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

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

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

32

RAPPORT
ANNUEL
2019

La directrice générale,
Nancy Shoiry



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

Montréal, le 31 mars 2020

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS



Deloitte.

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 2019, et les états consolidés des résultats et de l'excédent accumulé, des gains et pertes de réévaluation, de la variation de la dette nette et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats de ses activités, de ses gains et pertes de réévaluation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

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.

Observations – Informations comparatives retraitées

Nous attirons l'attention sur la note 3 des états financiers, qui explique que certaines informations comparatives présentées pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 ont été retraitées. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

Autres points - Informations comparatives retraitées

Dans le cadre de notre audit des états financiers pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019, nous avons également audité les ajustements qui ont été effectués aux fins du retraitement de certaines informations comparatives de l'exercice terminé le 31 décembre 2018. À notre avis, ces ajustements sont appropriés et ont été correctement effectués.

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS (SUITE)



Deloitte.

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 Normes comptables canadiennes pour le secteur public, 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.

34

RAPPORT
ANNUEL
2019

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 influer 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 ;

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS (SUITE)



Deloitte.

- 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 apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

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

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA

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

Deloitte S.E.N.C.R.L./S.r.l.¹

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

Montréal, Québec
Le 31 mars 2020

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

36

RAPPORT
ANNUEL
2019

	Notes	Budget	Réel	Réel
		2019	2019	2018
		\$	\$	\$
REVENUS				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		35 111 000	35 295 163	34 802 067
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		27 179 000	25 516 044	21 860 047
Ventes de propriétés		–	2 522 119	4 015 018
Programme Accès Condos	9	4 750 000	6 115 982	3 797 936
Développement immobilier et terrains		13 011 000	14 029 677	8 938 174
Marché Bonsecours	26	699 000	1 978 479	1 635 324
Intérêts sur prêts et autres revenus		250 000	465 665	426 430
		81 000 000	85 923 129	75 474 996
CHARGES				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		33 146 000	31 843 268	33 724 959
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		26 089 000	22 671 001	17 479 270
Coût des propriétés vendues		–	2 027 851	3 397 393
Développement immobilier et terrains		15 483 000	15 454 714	10 398 009
Marché Bonsecours	26	1 032 000	2 081 667	2 138 311
Autres charges	27	2 250 000	2 122 403	54 511
		78 000 000	76 200 904	67 192 453
EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS				
Excédent accumulé au début de l'exercice		3 000 000	9 722 225	8 282 543
Solde de l'excédent accumulé au début de l'exercice déjà établi			151 229 463	142 135 020
Redressements	3		1 734 811	1 696 639
Solde de l'excédent accumulé au début de l'exercice redressé			152 964 274	143 831 659
Variation des gains et pertes de réévaluation cumulés			(3 912 396)	850 072
Excédent accumulé à la fin de l'exercice			158 774 103	152 964 274

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 2019**

	Note	2019	2018
Gains de réévaluation cumulés, au début de l'exercice		\$ 1 216 683	\$ 366 611
(Perte) gain non réalisé(e) sur le programme Accès Condos	19 b)	(1 121 466)	1 317 300
Perte non réalisée sur les instruments financiers dérivés		(2 790 930)	(467 228)
(Pertes) gains de réévaluation cumulé(e)s, à la fin de l'exercice		<u>(2 695 713)</u>	<u>1 216 683</u>

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DE LA SITUATION FINANCIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

38

RAPPORT
ANNUEL
2019

	Notes	2019	2018
		\$	\$
ACTIFS FINANCIERS			Redressé, note 3
Encaisse	4	22 797 521	1 317 462
Dépôts	26	883 699	783 699
Débiteurs	5	6 579 704	10 639 828
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	6	1 062 613	1 239 715
Propriétés destinées à la revente	16	378 189	-
Avantages incitatifs relatifs à un bail	7	5 189 431	5 479 047
Prêts à recevoir	8	1 882 105	828 108
Crédits d'achat Accès Condos	9	27 467 410	28 631 040
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	21	-	334 157
		66 240 672	49 253 056
PASSIFS			
Découvert bancaire	10	-	3 065 940
Emprunt bancaire	11	-	66 500 000
Créditeurs et charges à payer	12	28 828 989	27 145 924
Dette à long terme	13	177 972 198	85 662 858
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	21	4 190 662	1 733 889
Revenus reportés	14	1 286 690	1 246 064
		212 278 539	185 354 675
DETTE NETTE		(146 037 867)	(136 101 619)
ACTIFS NON FINANCIERS			
Propriétés	15	303 201 887	287 780 869
Immobilisations corporelles	17	481 142	396 817
Frais payés d'avance		1 128 941	888 207
		304 811 970	289 065 893
EXCÉDENT ACCUMULÉ	18	158 774 103	152 964 274

Obligations contractuelles (note 22)
Droits contractuels (note 23)
Passifs éventuels (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
Administratrice 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 2019**

	Note	Budget 2019	Réel 2019	Réel 2018
			Redressé, note 3	
		\$	\$	\$
Excédent annuel lié aux activités		3 000 000	9 722 225	8 282 543
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés				
Acquisitions		(41 000 000)	(29 163 120)	(49 635 082)
Radiations		–	2 167 100	53 647
Cessions de propriétés		–	2 027 851	–
Reclassement des propriétés destinées à la revente		–	378 189	(103 441)
Amortissement		10 712 000	9 084 637	7 491 033
		<u>(27 288 000)</u>	<u>(5 783 118)</u>	<u>(33 911 300)</u>
Variation des frais payés d'avance		–	(240 734)	150 542
(Perte) gain de réévaluation net(te)		–	(3 912 396)	850 072
Variation de la dette nette		<u>(27 288 000)</u>	<u>(9 936 248)</u>	<u>(32 910 686)</u>
Dette nette au début de l'exercice				
Solde de la dette nette au début de l'exercice déjà établi		(136 101 619)	(137 548 490)	(104 599 632)
Redressement – Apports de fonds	3	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Redressement – Provision pour décontamination	3	475 500	475 500	475 500
Redressement – Propriétés	3	(28 629)	(28 629)	(66 801)
Solde de la dette nette au début de l'exercice redressé		<u>(136 101 619)</u>	<u>(136 101 619)</u>	<u>(103 190 933)</u>
Dette nette à la fin de l'exercice		<u>(163 389 619)</u>	<u>(146 037 867)</u>	<u>(136 101 619)</u>

39

RAPPORT
ANNUEL
2019

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

	Notes	2019	2018
		Redressé, note 3	
		\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			
Excédent annuel lié aux activités		9 722 225	8 282 543
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	15	8 890 712	7 314 566
Amortissement des immobilisations corporelles	17	193 925	176 467
Radiation de propriétés		2 165 538	53 647
Radiation d'immobilisations corporelles		1 562	–
Amortissement des avantages incitatifs relatifs à un bail	7	289 616	224 086
Subvention sur prêts à recevoir		(65 869)	(45 125)
Crédits d'achat Accès Condos		1 163 630	37 764
Revenus reportés		(96 079)	(104 145)
		22 265 260	15 939 803
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	19 a)	9 174 058	10 364 183
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		31 439 318	26 303 986
RAPPORT ANNUEL 2019			
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Variation nette de l'emprunt bancaire		(66 500 000)	31 500 000
Remboursement de la dette à long terme		(7 690 660)	(5 340 707)
Dette à long terme		100 000 000	–
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		25 809 340	26 159 293
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILISATIONS			
Variation nette des dépôts		(100 000)	–
Acquisition et amélioration de propriétés	15	(32 418 206)	(52 958 064)
Cession de propriétés		2 027 851	–
Acquisition d'immobilisations corporelles	17	(279 812)	(185 056)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement en immobilisations		(30 770 167)	(53 143 120)

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

	Notes	2019	2018
		Redressé, note 3	
		\$	\$
AUTRES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement	6	177 102	177 102
(Perte) gain non réalisé(e) sur le programme Accès Condos		(1 121 466)	1 317 300
Variation nette des prêts à recevoir		(988 128)	2 835 500
Flux de trésorerie provenant des autres activités d'investissement		(1 932 492)	4 329 902
 Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		 24 545 999	3 650 061
 Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		 (1 748 478)	(5 398 539)
 Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		 22 797 521	 (1 748 478)
 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE			
Encaisse		22 797 521	1 317 462
Découvert bancaire		–	(3 065 940)
		22 797 521	(1 748 478)

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2019

1. STATUT ET OBJETS

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

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

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

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a) Utilisation d'estimations

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

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

b) Périmètre de consolidation

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

c) Constatation des revenus

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

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

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

c) Constatation des revenus (suite)

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

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

d) Données budgétaires

L'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé ainsi que l'état consolidé de la variation de la dette nette comportent une comparaison avec les données budgétaires présentées sur la base des Normes comptables canadiennes pour le secteur public. Les données budgétaires ont été approuvées par le conseil d'administration de la Société le 23 octobre 2018 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 28 novembre 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.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

ACTIFS FINANCIERS

f) Encaisse

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

g) Propriétés destinées à la revente

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

h) Avantages incitatifs relatifs à un bail

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

i) Contrats de location

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

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

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

j) Prêts à recevoir

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

k) Crédits d'achat Accès Condos

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

PASSIFS

i) Revenus reportés

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

m) Provision au titre des sites contaminés

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

ACTIFS NON FINANCIERS

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

n) Propriétés

45

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

	Durée
Bâtiments	35 ans
Améliorations	10 à 25 ans

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

o) Immobilisations corporelles

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

p) Réduction de valeur des propriétés et des immobilisations

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

q) Régime de retraite à cotisations déterminées

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

3. REDRESSEMENTS

Les présents états financiers consolidés incluent des ajustements aux états financiers consolidés précédemment émis. La Société a redressé certains postes de l'exercice 2018 et a ajusté l'excédent accumulé lié aux activités au 1^{er} janvier 2018 pour les ajustements touchant les exercices précédents le 1^{er} janvier 2018 comme suit :

a) Apports de fonds

Entre 1981 et 1984, la Société a reçu des subventions du gouvernement du Québec qu'elle avait comptabilisé à titre d'apports de fonds. Au terme des démarches entreprises auprès du gouvernement, la Société a conclu que les subventions reçues ne constituaient pas des éléments de passif. Conséquemment, la Société a corrigé rétroactivement l'excédent accumulé et a redressé les chiffres comparatifs.

b) Provision pour décontamination du terrain de l'Îlot Balmoral

Dans le cadre d'une transaction conclue avec la Ville relativement au terrain de l'Îlot Balmoral, la Société avait reçu une somme pour la décontamination des sols. Le montant avait initialement été comptabilisé à titre de revenus reportés. Après analyse de la situation, la Société a conclu que ces travaux ont principalement eu lieu en 2015 et 2016 et ont été comptabilisés dans les travaux en cours. Conséquemment, elle a redressé les chiffres comparatifs.

c) Propriétés

Dans le cadre d'une entente contractuelle signée en 1999, la Société a cédé les droits de superficie d'un terrain pour 20 ans. Après analyse de la transaction, la Société a conclu la nécessité de corriger rétroactivement l'excédent accumulé et a redressé les chiffres comparatifs.

L'incidence de ces redressements sur l'excédent accumulé consolidé au début de l'exercice, l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé et l'état consolidé de la situation financière est présentée dans les tableaux qui suivent.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

3. REDRESSEMENTS (SUITE)

Redressement de l'excédent accumulé

	Notes	31 décembre 2018	1 ^{er} janvier 2018
Excédent accumulé lié aux activités avant redressement		\$ 151 229 463	\$ 142 135 020
Redressement			
Apports de fonds	3 a)	1 000 000	1 000 000
Revenus reportés	3 b)	(28 629)	(66 801)
Propriétés	3 c)	763 440	763 440
		<u>1 734 811</u>	<u>1 696 639</u>
Excédent accumulé lié aux activités redressé		<u>152 964 274</u>	<u>143 831 659</u>

Redressement de l'état consolidé des résultats au 31 décembre 2018

	Soldes initialement établis	Revenus reportés	Soldes redressés	47
Revenus	\$	\$	\$	RAPPORT ANNUEL 2019
Développement de projets immobiliers et terrains	8 900 002	38 172	8 938 174	
Excédent annuel lié aux activités	8 244 371	38 172	8 282 543	

Redressement de l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2018

		31 décembre 2018	1 ^{er} janvier 2018
	Soldes initialement établis	Augmentation (diminution)	Soldes redressés
Passifs	\$	\$	\$
Apports de fonds	1 000 000	(1 000 000)	–
Revenus reportés	1 692 935	(446 871)	1 246 064
Actifs non financiers			
Propriétés	287 492 929	287 940	287 780 869
Excédent accumulé	151 229 463	1 734 811	152 964 274
			143 831 659

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

4. ENCAISSE

	2019	2018
Encaisse	\$ 1 683 439	1 317 462
Compte à rendement élevé, portant intérêt à un taux de 2,47 %	21 114 082	-
	22 797 521	1 317 462

5. DÉBITEURS

	2019	2018
Ville de Montréal	\$ 2 537 882	1 641 384
Société canadienne d'hypothèques et de logement	44 549	47 825
Taxes de ventes	767 625	2 181 662
Loyers à recevoir	616 690	466 947
Gestionnaires externes	253 854	933 914
Refacturation de projets	2 088 241	5 226 181
Autres	512 148	375 350
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	6 820 989	10 873 263
	(241 285)	(233 435)
	6 579 704	10 639 828

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

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

	\$
2020	177 102
2021	177 102
2022	177 102
2023	177 102
2024	177 102
2025	177 103
	1 062 613

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

7. 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 2019, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	7 050 849	183 959
Entre 1 et 5 ans	28 746 668	773 372
Plus de 5 ans	29 627 833	245 071
	65 425 350	1 202 402

8. PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à un taux variant de 0,00 % à 8,37 % (8,37 % en 2018) et ont une date d'échéance variant de 2020 à 2032. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 3,87 % (8,37 % en 2018).

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 5 % et 9 % (variant de 5 % à 9 % en 2018) et ont des dates d'échéance variant de 2022 à 2030. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces prêts hypothécaires et autres est de 5,97 % (0,72 % en 2018).

49

RAPPORT
ANNUEL
2019

	2019	2018
	\$	\$
Soldes de prix de vente	1 846 576	786 964
Prêts hypothécaires et autres	35 529	41 144
	1 882 105	828 108

Un montant de 647 167 \$ (713 036 \$ au 31 décembre 2018) a été déduit de la valeur des prêts à recevoir relatifs aux soldes de prix de vente des propriétés pour les présenter à leur valeur actualisée à un taux de 8,37 % au 31 décembre 2019 (8,37 % au 31 décembre 2018).

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de premier rang pour une valeur de 1 002 366 \$ (11 613 \$ en 2018) et par des hypothèques de deuxième rang pour une valeur de 26 906 \$ (29 531 \$ en 2018). Des prêts à recevoir totalisant 852 833 \$ (786 964 \$ en 2018) ne comportent aucune garantie.

Aux 31 décembre 2019 et 2018, aucune provision pour moins-value n'a été constatée.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

8. PRÊTS À RECEVOIR (SUITE)

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

	\$
2020	999 633
2021	131 190
2022	129 418
2023	127 625
2024	127 625

9. 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'accès à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2019, 3 920 ménages (3 770 ménages en 2018) 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 27 467 410 \$ (28 631 040 \$ au 31 décembre 2018).

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 :

50

RAPPORT
ANNUEL
2019

- 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 3,00 % à 5,30 % en 2019 (1,55 % à 6,68 % en 2018);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 1,45 % (0,62 % en 2018);
- Un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2018).

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

	2019	2018
	\$	\$
Encaissements des crédits d'achat Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	3 867 923	3 382 621
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	2 290 223	1 770 379
Total des encaissements des crédits d'achat Accès Condos	6 158 146	5 153 000

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

9. CRÉDITS D'ACHAT ACCÈS CONDOS (SUITE)

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

	2019	2018
	\$	\$
Revenus du programme Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats	2 290 223	1 770 379
Revenus d'actualisation	688 484	815 599
Ventes de l'exercice en valeur actualisée	3 362 793	1 171 027
Variation de la provision pour mauvaises créances	(225 518)	40 931
Revenus provenant du Programme Accès Condos	6 115 982	3 797 936

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)	51 RAPPORT ANNUEL 2019
			\$	
	11,65 %	25 486 592	(630 891)	
	11,15 %	26 117 483	(659 674)	
	10,65 %	26 777 157	(690 253)	
	10,15 %	27 467 410	–	
	9,65 %	28 190 209	722 799	
	9,15 %	28 947 669	757 460	
	8,65 %	29 742 052	794 383	

10. DÉCOUVERT BANCAIRE

	2019	2018
	\$	\$
Solde bancaire	–	(206 358)
Chèques en circulation, net des dépôts en circulation	–	(2 859 582)
	–	(3 065 940)

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

11. 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 \$, renouvelée au cours de l'exercice, porte intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 3,95 % au 31 décembre 2019 (3,95 % au 31 décembre 2018) réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires Desjardins plus 11 points de base pour les avances par tranche de 100 000 \$. Au 31 décembre 2019, le solde de l'emprunt bancaire est nul (66 500 000 \$ au 31 décembre 2018). Au 31 décembre 2018, il portait intérêt au taux variant de 2,33 % à 2,39 %. Cette facilité de crédit vient à échéance en 2024.

La deuxième marge de crédit autorisée de 25 000 000 \$ porte intérêt au taux CDOR 3 mois plus les frais d'estampillage de 16 points de base. Aux 31 décembre 2019 et 2018, cet emprunt bancaire n'est pas utilisé. Cette facilité de crédit vient à échéance en 2022.

12. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	2019	2018
Fournisseurs	\$ 25 656 113	\$ 23 419 770
Ville de Montréal	201 681	49 384
Gestionnaires externes	1 003 860	1 521 727
Salaires	1 073 608	965 566
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	486 105	486 105
Autres	407 622	703 372
	28 828 989	27 145 924

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

13. DETTE À LONG TERME

	2019	2018
	\$	\$
Hypothèques immobilières portant intérêt à des taux variant entre 0,93 % et 2,50 % au 31 décembre 2019 (0,93 % et 2,50 % au 31 décembre 2018), remboursables en versements mensuels variant de 131 \$ à 23 372 \$, capital et intérêts, venant à échéance de 2020 à 2023	5 068 812	7 784 242
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 1,97 % à 2,07 % au 31 décembre 2019 (de 2,19 % à 2,31 % au 31 décembre 2018) 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⁾	44 571 964	46 113 628
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 1 mois de 2,06 % au 31 décembre 2019 (2,28 % au 31 décembre 2018) 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, renouvelé en 2020 ⁽¹⁾	30 748 739	31 764 988
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 1,97 % à 1,98 % au 31 décembre 2019 plus les frais d'estampillage de 0,58 %, venant à échéance en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	97 582 683	– 53
	177 972 198	85 662 858

Au cours de l'exercice, la Société a renouvelé un emprunt à terme au montant de 30 578 006 \$, disponible en tout temps après le 27 février 2020. Cet emprunt à terme portera intérêt au taux CDOR 1 mois majoré de 0,06 %, plus les frais d'estampillage de 0,18 %, échéant en 2025, remboursable en versements mensuels de 129 443 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal. La Société a aussi signé un contrat d'échange de taux d'intérêt au taux de 1,99 % pour fixer le coût de cette dette pour 5 ans à partir de 2020. Le taux d'intérêt inclut des frais d'estampillage de 0,18 %.

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

Année d'échéance	2019		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2020	7 811 361	148 305	7 663 056
2021	6 683 811	–	6 683 811
2022	46 293 676	40 209 334	6 084 342
2023	4 149 742	–	4 149 742
2024	4 111 424	–	4 111 424
2025 et suivantes	108 922 184	95 018 595	13 903 589
Total	177 972 198	135 376 234	42 595 964

(1) La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour fixer une partie des coûts de ses dettes (se référer à la note 21).

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

14. REVENUS REPORTÉS

	2019	2018
	Redressé, note 3	
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	681 027	711 507
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	420 272	283 567
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	185 391	250 990
	1 286 690	1 246 064

(1) Un montant de 30 480 \$ au 31 décembre 2019 (30 480 \$ au 31 décembre 2018) 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 65 599 \$ au 31 décembre 2019 (73 665 \$ au 31 décembre 2018) 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 2019

15. PROPRIÉTÉS

Coût	Solde au début	Augmentation	Diminution ⁽²⁾	Solde à la fin
	Redressé, note 3	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	33 806 012	1 350 000	1 350 000	33 806 012
Commercial	29 220 635	1 260 052	1 022 717	29 457 970
Baux emphytéotiques	1 737 513	–	–	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel	132 660 575	–	2 224 906	130 435 669
Commercial ⁽³⁾	86 269 937	122 588 070	–	208 858 007
Améliorations :				
Résidentiel	40 523 192	4 042 580	569 192	43 996 580
Commercial	5 783 534	406 918	106 425	6 084 027
Travaux en cours ⁽¹⁾	116 315 830	23 083 810	124 400 584	14 999 056
	446 317 228	152 731 430	129 673 824	469 374 834
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	107 136 287	2 853 205	1 138 889	108 850 603
Commercial	43 262 145	3 405 076	–	46 667 221
Améliorations :				
Résidentiel	7 585 138	2 368 919	58 223	9 895 834
Commercial	552 789	263 512	57 012	759 289
	158 536 359	8 890 712	1 254 124	166 172 947
Valeur comptable nette	287 780 869	143 840 718	128 419 700	303 201 887

(1) Les travaux en cours incluent un montant de 5 312 436 \$ (110 939 076 \$ en 2018) relatif au projet de l'îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 9 686 620 \$ (5 376 754 \$ en 2018) sont relatifs aux programmes de revalorisation d'actifs et de maintien de l'actif ainsi qu'au programme Accès Condos.

55

RAPPORT
ANNUEL
2019

Les intérêts liés au financement des travaux en cours sont capitalisés. Au 31 décembre 2019, un montant de 0 \$ (1 354 047 \$ en 2018) lié au financement du projet de l'îlot Balmoral est inclus dans les travaux en cours.

Au cours de l'exercice, un montant de 1 806 825 \$ a été capitalisé au coût des travaux en cours (1 025 956 \$ en 2018) et reclassé aux bâtiments commerciaux.

(2) Les diminutions incluent des radiations d'un montant de 2 165 539 \$ (53 647 \$ en 2018).

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

16. PROPRIÉTÉS DESTINÉES À LA REVENTE

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

17. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Équipement de stationnement	–	98 124	–	98 124
Améliorations locatives	483 548	–	274 482	209 066
Équipement de sécurité	254 916	10 932	–	265 848
Mobilier	224 171	21 885	–	246 056
Matériel de télécommunication	67 918	–	–	67 918
Matériel roulant	168 562	–	12 500	156 062
Matériel informatique	1 018 894	148 871	83 885	1 083 880
	2 218 009	279 812	370 867	2 126 954
Amortissement cumulé				
Équipement de stationnement	–	4 906	–	4 906
Améliorations locatives	402 051	5 717	274 482	133 286
Équipement de sécurité	254 916	1 093	–	256 009
Mobilier	210 273	5 976	–	216 249
Matériel de télécommunication	67 918	–	–	67 918
Matériel roulant	92 198	23 604	10 938	104 864
Matériel informatique	793 836	152 629	83 885	862 580
	1 821 192	193 925	369 305	1 645 812
Valeur comptable nette	396 817	85 887	1 562	481 142

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

18. EXCÉDENT ACCUMULÉ

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

	Excédent accumulé lié aux activités Redressé, note 3	Affectation interne - réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	Gains (pertes) de réévaluation cumulé(e)s	Actif net investi en	Total Redressé, note 3
					\$	
Solde au 31 décembre 2018	146 782 482	828 576	4 136 533	1 216 683	152 964 274	
Affectation interne - réserve de remplacement						
Charges d'entretien	701 369	(701 369)	–	–	–	
Augmentation de la réserve de remplacement	(135 001)	135 001	–	–	–	
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	920 621	(262 208)	(658 413)	–	–	
Actif net investi en immobilisations - amortissement	338 776	–	(338 776)	–	–	57
Excédent annuel lié aux activités	9 722 225	–	–	–	9 722 225	
Pertes de réévaluation	–	–	–	(3 912 396)	(3 912 396)	
Solde au 31 décembre 2019	158 330 472	–	3 139 344	(2 695 713)	158 774 103	

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

18. EXCÉDENT ACCUMULÉ (SUITE)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 :

	Excédent accumulé lié aux activités Redressé, note 3	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	136 607 547	1 526 532	5 330 969	366 611	143 831 659	
Affectation interne - réserve de remplacement						
Charges d'entretien	542 636	(542 636)	–	–	–	–
Augmentation de la réserve de remplacement	(517 371)	517 371	–	–	–	–
Désaffection des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	1 551 998	(672 691)	(879 307)	–	–	–
RAPPORT ANNUEL 2019	58	Actif net investi en immobilisations - amortissement	315 129	(315 129)	–	–
Excédent annuel lié aux activités	8 282 543	–	–	–	8 282 543	
Gains de réévaluation	–	–	–	850 072	850 072	
Solde au 31 décembre 2018	146 782 482	828 576	4 136 533	1 216 683	152 964 274	

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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

a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

	2019	2018
	\$	\$
Diminution (augmentation) des débiteurs	4 060 124	(3 310 706)
Diminution des propriétés destinées à la revente	–	3 500 834
Augmentation des créiteurs et charges à payer	5 217 963	9 961 763
Augmentation des loyers perçus d'avance – résidentiels et commerciaux	136 705	61 750
(Augmentation) diminution des frais payés d'avance	(240 734)	150 542
	<u>9 174 058</u>	<u>10 364 183</u>

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2019	2018	59
	\$	\$	
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	5 482 489	9 017 387	

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 :

	2019	2018
	\$	\$
Solde au début	28 631 040	28 668 804
Ventes de l'exercice en valeur actualisée	3 362 793	1 171 027
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	(3 867 923)	(3 382 621)
Revenus d'actualisation	688 484	815 599
Variation de la provision pour mauvaises créances	(225 518)	40 931
Réévaluation nette ⁽¹⁾	(1 121 466)	1 317 300
Solde à la fin	27 467 410	28 631 040

(1) Au cours des exercices 2019 et 2018, la Société a modifié le taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos afin de tenir compte de l'évolution réelle du marché. Le taux des mauvaises créances et le calendrier des encaissements ont été réévalués afin de tenir compte de l'expérience passée et de l'historique des remboursements des crédits d'achat depuis 2007. L'impact de la modification de ces trois hypothèses résulte en une perte non réalisée de 1 121 466 \$ pour 2019 (gain non réalisé de 1 317 300 \$ en 2018) enregistré à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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 2019 à ce régime s'est élevée à 557 829 \$ (517 891 \$ en 2018) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

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.

60

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 852 833 \$ (786 964 \$ au 31 décembre 2018), et les crédits d'achat Accès Condos sont garantis par des hypothèques de premier rang ou de second rang.

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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

Risque de crédit (suite)

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

	2019	2018
	\$	\$
Débiteurs, déductions faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	4 630 565	5 872 726
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	365 289	2 118 691
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	234 314	1 095 048
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	1 590 821	1 786 798
	6 820 989	10 873 263
Provision pour dépréciation de loyers à recevoir	(241 285)	(233 435)
	6 579 704	10 639 828

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

	2019	2018
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	1 446	1 379
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	1 463	1 395
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	996 724	2 840
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	882 472	822 494
	1 882 105	828 108

61

RAPPORT
ANNUEL
2019

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

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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

Risque de liquidité

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

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

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

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

62

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
	Redressé, note 3	Redressé, note 3			Redressé, note 3
	\$	\$	\$	\$	\$
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
Dette à long terme	85 662 858	87 366 712	5 351 270	81 830 363	185 079
	182 374 722	184 078 576	99 960 470	83 446 922	671 184

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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

Risque de marché

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

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

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est également de certaines dettes à long terme sur lesquelles les montants prélevés sont soumis au taux CDOR plus les frais d'estampillage variant de 0,18 % à 0,58 % (0,18 % et de 0,27 % au 31 décembre 2018). La Société, qui gère son risque de taux d'intérêt, a conclu des contrats d'échange consistant dans l'échange de taux variables pour des taux fixes pour une période de temps prolongée sur certaines de ses dettes à long terme. La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour réduire son exposition à la variabilité des taux d'intérêt en échangeant des paiements à taux variable pour des paiements à taux fixe.

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

	Taux fixe	Montant nominal	Échéance	Juste valeur	
				31 décembre 2019	31 décembre 2018
Contrat d'échange de taux d'intérêt	1,37 % ⁽¹⁾	30 748 739	27 fév. 2020	\$ (11 807)	\$ 300 579
Contrats d'échange de taux d'intérêt	2,50 % ⁽²⁾	44 571 964	29 nov. 2022	\$ (277 371)	\$ 33 578
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3,25 % ⁽³⁾	97 582 683	7 janv. 2029	\$ (3 901 484)	\$ (1 733 889)

63

RAPPORT
ANNUEL
2019

(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 %.

La ligne de crédit bancaire inutilisée au 31 décembre 2019 (66 500 000 \$ au 31 décembre 2018) 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 eu pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 665 000 \$ tandis qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêt aurait réduit la charge d'intérêts de ce même montant.

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.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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

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 2019 :

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

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
	334 157	28 631 040	28 965 197
Passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	1 733 889	–	1 733 889

**NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019**

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 2019 s'établit à 664 089 \$ (711 489 \$ au 31 décembre 2018). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 700 \$ (47 476 \$ au 31 décembre 2018).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2030. Au 31 décembre 2019, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 4 889 453 \$ (688 384 \$ au 31 décembre 2018). Les paiements annuels exigibles pour les cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$
2020	467 080
2021	455 150
2022	458 026
2023	462 204
2024	466 332

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 :

65

RAPPORT
ANNUEL
2019

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Contrats de location commerciaux	11 554 474	10 998 254	10 624 176	10 229 037	25 053 722
Contrats de location emphytéotiques	53 849	44 197	44 469	45 089	643 995
Transactions sur les propriétés	4 869 230	–	3 546 765	–	–
Autres	906 740	537 440	376 751	330 760	921 901
Total	17 384 293	11 579 891	14 592 161	10 604 886	26 619 618

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

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. PASSIFS ÉVENTUELS

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 20 300 131 \$ (6 150 754 \$ en 2018). 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 2019, 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.

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 représentant un investissement total de 752 769 \$. Aucune nouvelle entente n'a été signée en 2019. En vertu de ces ententes, advenant qu'un certain nombre d'unités d'habitation et de places de stationnement demeurent invendues après la période de 120 jours suivant l'achèvement substantiel des travaux, la Société s'engage à prêter à l'entrepreneur une somme d'argent pour une durée de 18 mois. Si après 18 mois, les unités demeurent invendues, la Société achète lesdites unités. En 2019, 5 unités d'une valeur de 855 489 \$ ont été rachetées et revendues au cours de l'exercice. Aucune unité n'a été achetée par la Société en 2018.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est nulle au 31 décembre 2019 (nulle au 31 décembre 2018). Au 31 décembre 2019, la Société ne finance aucune unité d'habitation et place de stationnement.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)
31 DÉCEMBRE 2019

26. TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

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

	2019	2018
	\$	\$
Revenus		
Revenus de location	17 730 903	16 027 531
Marché Bonsecours	2 043 766	1 635 324
Projet Maison de la culture Claude-Léveillée	(114 294)	895 493
Charges		
Versement des taxes municipales	13 548 635	10 869 747
Projet Îlot Balmoral	99 161	202 735
Marché Bonsecours	2 081 667	2 138 311
Autres (prêt d'employés, permis, amendes, autres)	520 574	382 567

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 5, 7, 11, 12, 13 et 22. Par ailleurs, aux 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018, 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 2019

27. CHARGES CONSOLIDÉES PAR OBJET

	Budget 2019	Réel 2019	Réel 2018
	\$	\$	\$
Salaires et avantages sociaux	10 063 000	10 111 118	9 482 113
Formation	105 000	53 910	91 456
Énergie	5 664 000	5 393 910	5 243 367
Entretien et réparations	14 007 000	13 799 119	15 696 411
Taxes	15 223 000	14 854 593	12 188 811
Déplacement et représentation	98 000	80 961	101 199
Fournitures de bureau	123 000	183 994	116 386
Informatique	233 000	296 624	318 353
Honoraires professionnels	2 492 000	2 427 414	2 744 488
Publicité	152 000	107 030	189 259
Téléphone	102 000	129 766	125 609
Loyer	500 000	535 910	515 257
Assurances	887 000	897 481	804 593
Intérêts et frais bancaires	3 450 000	2 134 668	1 301 930
Frais de développements immobiliers	13 924 000	14 020 890	7 315 525
Coût des propriétés vendues	-	2 027 851	3 397 393
Autres	265 000	61 028	69 270
Amortissement	10 712 000	9 084 637	7 491 033
	78 000 000	76 200 904	67 192 453

28. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DES ÉTATS FINANCIERS

Après la clôture de l'exercice, le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a annoncé que la COVID-19 (maladie à coronavirus 2019) pouvait être qualifiée « pandémie ». Cette annonce a déclenché la mise en place d'une série de mesures de santé publique et de mesures d'urgence pour lutter contre la propagation du virus. La durée et les incidences de la COVID-19 restent inconnues et il est impossible d'estimer de façon fiable les incidences que la durée et la gravité de la pandémie pourraient avoir sur les résultats financiers et la situation de la Société aux périodes futures.

29. INFORMATIONS COMPARATIVES

Certaines informations de l'exercice précédent ont été reclassées afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019.

TABLEAU 1

REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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

TABLEAU 1

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

	Budget 2018	Résidentiel	Commercial	Total 2018
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	56 192 273	34 038 417	21 315 688	55 354 105
Autres	1 384 022	1 190 350	549 110	1 739 460
Mauvaises créances	(372 985)	(212 088)	(4 751)	(216 839)
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 2
FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

	Budget 2019	Résidentiel	Commercial	Total 2019	Total 2018
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	210 000	107 166	–	107 166	145 091
Autres	3 773 000	1 157 280	1 368 378	2 525 658	1 732 596
	3 983 000	1 264 446	1 368 378	2 632 824	1 877 687
Subventions					
Subventions – SCHL ⁽¹⁾	553 000	554 114	–	554 114	604 984
	3 430 000	710 332	1 368 378	2 078 710	1 272 703

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

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

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

Au 31 décembre 2019, un montant de 554 114 \$ (604 984 \$ pour l'exercice 2018) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2019, 966 unités de logement (1 056 au 31 décembre 2018) sont gérées dans le cadre de ce programme et 84 des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.

72

RAPPORT
ANNUEL
2019

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

