



SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

États financiers consolidés

au 31 décembre 2009

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Rapport du vérificateur..... | 1 |
| États consolidés des résultats et du surplus cumulé | 2 |
| Bilan consolidé..... | 3 |
| État consolidé des flux de trésorerie | 4 |
| Notes aux états financiers consolidés..... | 5-20 |
| Produits et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier..... | Tableau 1 |
| Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier..... | Tableau 2 |

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

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

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

J'ai vérifié le bilan consolidé de la Société d'habitation et de développement de Montréal au 31 décembre 2009 et les états consolidés des résultats et du surplus cumulé et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

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

À mon avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2009 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Le vérificateur général de Montréal,



Jacques Bergeron, CA auditeur

Montréal, le 5 mars 2010

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU SURPLUS CUMULÉ exercice terminé le 31 décembre 2009

| | Notes | 2009 \$ | 2008 \$ |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Produits | | | |
| Exploitation du portefeuille immobilier (tableau 1) | | 48 105 320 | 51 513 953 |
| Vente de propriétés | | 6 264 196 | 25 590 121 |
| Programme Accès condos | | 5 558 394 | 2 910 136 |
| Développement | | 4 085 620 | 2 601 276 |
| Exécution de mandats – Ville de Montréal | 24 | 2 376 125 | 3 169 475 |
| Intérêts sur prêts | | 1 193 856 | 1 617 923 |
| Honoraires de gestion et autres revenus | | 3 189 010 | 853 378 |
| | | <u>70 772 521</u> | <u>88 256 262</u> |
| Charges | | | |
| Exploitation du portefeuille immobilier (tableau 1) | | 46 624 318 | 50 002 004 |
| Coût des propriétés vendues | | 5 111 403 | 19 513 161 |
| Coût de détention des terrains | | 379 390 | 987 360 |
| Développement | | 3 189 654 | 5 255 777 |
| Exécution de mandats – Ville de Montréal | | 2 043 444 | 1 901 314 |
| Intérêts sur provision pour remplacement | 14 | 26 820 | 166 225 |
| Dévaluation sur option d'achat | 7 | 847 000 | - |
| Autres dépenses | | 1 286 295 | 4 458 933 |
| | | <u>59 508 324</u> | <u>82 284 774</u> |
| Excédent des produits sur les charges | | <u>11 264 197</u> | <u>5 971 488</u> |
| SURPLUS CUMULÉ | | | |
| | | \$ | \$ |
| Solde au début | | 6 339 958 | 368 470 |
| Excédent des produits sur les charges | | 11 264 197 | 5 971 488 |
| Solde à la fin | | <u>17 604 155</u> | <u>6 339 958</u> |

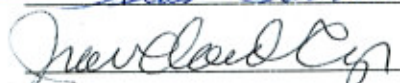
SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

BILAN CONSOLIDÉ

| | Notes | 31 décembre 2009 \$ | 31 décembre 2008 \$ |
|-------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Actif à court terme | | | |
| Encaisse | | 2 663 013 | 2 253 345 |
| Placements temporaires à un taux de 0,4% (1,98% en 2008) | | 6 204 102 | 5 380 123 |
| Débiteurs | 3 | 9 586 772 | 8 234 581 |
| Portion à court terme des prêts à recevoir | 4 | 22 710 938 | 20 358 182 |
| Frais payés d'avance | | 904 368 | 1 385 563 |
| | | <u>42 069 193</u> | <u>37 611 794</u> |
| Prêts à recevoir | 4 | 13 949 082 | 21 766 820 |
| Subventions à recevoir | 5 | 1 948 929 | 2 773 325 |
| Crédit d'achat Accès condos | 6 | 9 714 664 | 6 009 297 |
| Option d'achat sur un immeuble | 7 | 3 100 000 | 3 947 000 |
| Immobilisations | 8 | 223 818 | 334 116 |
| Propriétés | 9 | 207 755 885 | 220 189 938 |
| | | <u>278 761 571</u> | <u>292 632 290</u> |
| Passif à court terme | | | |
| Emprunt bancaire | 10 | 49 767 944 | 58 296 738 |
| Créditeurs | 11 | 14 575 000 | 21 465 948 |
| Portion à court terme de la dette à long terme | 12 | 8 972 331 | 8 717 962 |
| | | <u>73 315 275</u> | <u>88 480 648</u> |
| Dette à long terme | 12 | 158 506 469 | 168 218 173 |
| Produits reportés | 13 | 4 253 428 | 4 447 011 |
| Provision pour remplacement | 14-22 | 5 313 883 | 5 378 139 |
| | | <u>168 073 780</u> | <u>178 043 323</u> |
| Avoir | | | |
| Apports de fonds | 15 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Surplus cumulé | | 17 604 155 | 6 339 958 |
| Réserve pour travaux majeurs | 16 | 6 400 271 | 6 400 271 |
| Réserve pour le développement | 16 | 3 368 090 | 3 368 090 |
| | | <u>37 372 516</u> | <u>26 108 319</u> |
| | | <u>278 761 571</u> | <u>292 632 290</u> |

Au nom du conseil d'administration,

 administrateur

 administrateur

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE Exercice terminé le 31 décembre 2009

| | Notes | 2009 \$ | 2008 \$ |
|------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | | | |
| Excédent des produits sur les charges | | 11 264 197 | 5 971 488 |
| Éléments n'affectant pas les liquidités | | | |
| Amortissement des propriétés | | 7 529 931 | 7 482 660 |
| Amortissement des immobilisations | | 144 286 | 377 019 |
| Augmentation de la provision pour remplacement | 14 | 1 730 276 | 1 919 635 |
| Diminution de la provision pour décontamination | | 330 000 | - |
| Réduction de la valeur de l'option d'achat sur un immeuble | | 847 000 | - |
| Gain sur disposition de propriétés | | (1 152 793) | (6 076 960) |
| | | <u>20 692 897</u> | <u>9 673 842</u> |
| Variation nette des autres éléments d'actif et de passif | 18 | (7 761 944) | 5 999 170 |
| Fonds provenant des activités d'exploitation | | <u>12 930 953</u> | <u>15 673 012</u> |
| ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | | |
| Augmentation des placements temporaires | | (823 979) | (5 363 359) |
| Diminution des subventions à recevoir | | 824 396 | 606 667 |
| Augmentation (diminution) de l'emprunt bancaire | | (8 528 794) | 16 047 062 |
| Remboursement de la dette à terme | | (9 457 335) | (33 881 389) |
| Augmentation (diminution) des produits reportés | | (193 583) | 1 700 439 |
| Utilisation de la provision pour remplacement | 14 | (1 794 532) | (1 758 466) |
| Fonds affectés aux activités de financement | | <u>(19 973 827)</u> | <u>(22 649 046)</u> |
| ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | | |
| Acquisition de propriétés | | (194 175) | (834 341) |
| Disposition de propriétés | | 6 264 196 | 25 590 121 |
| Variation des travaux en cours | | (343 106) | (3 053 081) |
| Acquisition d'immobilisations | | (33 988) | (56 731) |
| Octroi de prêts à recevoir | | (2 575 151) | (22 519 648) |
| Remboursement de prêts à recevoir | | 8 040 133 | 7 990 379 |
| Augmentation du crédit d'achat Accès condos | | (3 705 367) | (2 190 856) |
| Fonds provenant des activités d'investissement | | <u>7 452 542</u> | <u>4 925 843</u> |
| Variation nette des liquidités | | <u>409 668</u> | <u>(2 050 191)</u> |
| Espèces et quasi-espèces au début | | <u>2 253 345</u> | <u>4 303 536</u> |
| Espèces et quasi-espèces à la fin | | <u>2 663 013</u> | <u>2 253 345</u> |

Note :

Les espèces et quasi-espèces sont composées de l'encaisse.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
au 31 décembre 2009

1- STATUT ET OBJETS

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est une société sans but lucratif, mandataire de la Ville, constituée le 1^{er} janvier 2007, suite à la fusion des activités de la Société d'habitation et de développement de Montréal et de la Société de développement de Montréal, en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec. Une requête a été présentée par la Ville de Montréal en vertu de l'article 224 de l'annexe C de la charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4) demandant la délivrance de nouvelles lettres patentes afin que la Société redevienne une société paramunicipale. Cette demande est toujours pendante au gouvernement.

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

La Société d'habitation et de développement de Montréal est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés.

2- CONVENTIONS COMPTABLES

a) Généralités

Les états financiers de la Société ont été dressés selon les règles de la comptabilité générale conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

b) Consolidation

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

c) Constatation des produits

Les revenus d'exploitation du portefeuille immobilier incluent les loyers provenant des locataires liés par des contrats de location, les recouvrements de taxes foncières, la récupération des frais d'exploitation, les revenus de stationnement et les revenus accessoires. La constatation du revenu commence à la date d'entrée en vigueur du bail.

Les produits tirés des projets de construction à long terme sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement des travaux. Le degré d'achèvement est mesuré en fonction de la tranche de travail complété par rapport au projet dans son ensemble.

Les revenus non encaissés du crédit d'achat Accès condos sont évalués par une actualisation des flux monétaires futurs au moment de l'enregistrement des ventes de condos chez le notaire. L'ajustement final du revenu est comptabilisé lors de l'encaissement du crédit d'achat.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
au 31 décembre 2009

2- CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

d) Amortissement des immobilisations

Les immobilisations sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

| | |
|-------------------------------|-------|
| Améliorations locatives | 5 ans |
| Mobilier | 4 ans |
| Matériel de télécommunication | 4 ans |
| Matériel roulant | 4 ans |
| Équipement informatique | 3 ans |

e) Propriétés

Les propriétés sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, sans excéder la valeur recouvrable nette. À l'exception des terrains, elles sont amorties de la façon suivante :

| | Méthode | Durée |
|-----------------|-----------------|--------|
| LNH, article 95 | Taux progressif | 35 ans |
| PALL | Linéaire | 35 ans |
| PAMAC et autres | Taux progressif | 25 ans |
| Commercial | Linéaire | 35 ans |

Pour les propriétés assujetties à la Loi nationale sur l'habitation (LNH), article 95, une provision pour remplacement est créée au passif, à même les charges, conformément aux exigences de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette provision est estimée en fonction des coûts actualisés des investissements quinquennaux.

f) Produits reportés

Les rentes perçues d'avance sur les baux emphytéotiques sont amorties linéairement sur une période de 52 ans.

La subvention du Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM) est amortie selon la méthode du taux progressif sur une durée de 20 ans.

g) Utilisation d'estimations

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

2- CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

h) Instruments financiers

Comptabilisation et évaluation

Les actifs et les passifs financiers sont constatés au bilan lorsque la Société devient partie aux dispositions contractuelles d'un instrument financier. À la constatation initiale, tous les instruments financiers doivent être évalués à leur juste valeur. Après la constatation initiale, l'évaluation des instruments financiers dépend de leur classement.

o Détenus à des fins de transaction

Les actifs et les passifs financiers sont classés ou désignés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à la juste valeur. Les gains, les pertes et les coûts de transaction sont comptabilisés dans l'état des résultats au cours de la période où ils surviennent.

o Prêts et créances

Les actifs financiers classés comme prêts et créances sont évalués à leur coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

o Détenus à des fins autres que de transaction

Les passifs financiers classés comme détenus à des fins autres que de transaction sont évalués à leur coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transactions sont ajoutés à la valeur comptable du passif financier.

i) Changement de normes comptables

La Société est considérée comme un « autre organisme public » selon la définition du Manuel de l'ICCA comptabilité des organismes du secteur public. Ce type d'organisme aura, en 2011, le choix d'appliquer les normes internationales (IFRS) dédiées aux entreprises ayant une obligation publique de rendre des comptes ou celles prescrites par l'ICCA pour le secteur public. Le conseil d'administration a décidé d'appliquer les normes du secteur public pour ses états financiers de l'exercice 2011.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

3- DÉBITEURS

| | Note | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| | | \$ | \$ |
| Ville de Montréal | | 5 205 627 | 4 191 184 |
| Accès condos | | 1 616 866 | 437 022 |
| Intérêts | | 972 103 | 1 263 128 |
| Subventions à recevoir | 5 | 724 803 | 714 147 |
| Taxes | | 147 641 | 651 055 |
| Loyers | | 538 823 | 548 079 |
| Gestionnaires externes | | 377 071 | 450 387 |
| Autres | | 583 299 | 394 868 |
| | | <u>10 166 233</u> | <u>8 649 870</u> |
| Provision pour créances douteuses | | (579 461) | (415 289) |
| | | <u>9 586 772</u> | <u>8 234 581</u> |

4- PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente portent intérêt à des taux variant entre 0% et 9% et ont des dates d'échéance variant de 2010 à 2017.

Les prêts Accès condos ne portent pas intérêt.

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 0% et 9% et ont des dates d'échéance variant de 2010 à 2022.

| | 2009 | 2008 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | \$ | \$ |
| Soldes de prix de vente | 5 735 964 | 6 217 085 |
| Prêts Accès condos | 937 441 | 1 642 472 |
| Prêts hypothécaires et autres | 29 986 615 | 34 265 445 |
| | <u>36 660 020</u> | <u>42 125 002</u> |
| Portion à court terme des prêts à recevoir | (22 710 938) | (20 358 182) |
| | <u>13 949 082</u> | <u>21 766 820</u> |

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de 1^{er} rang pour une valeur de 17 581 567 \$ et par des hypothèques de 2^e rang pour une valeur de 19 056 515 \$. Des prêts à recevoir totalisant 21 938 \$ ne comportent aucune garantie.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

4- PRÊTS À RECEVOIR (SUITE)

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

| | \$ |
|------|------------|
| 2010 | 22 710 938 |
| 2011 | 2 871 299 |
| 2012 | 2 847 395 |
| 2013 | 2 838 556 |
| 2014 | 2 838 556 |

5- SUBVENTIONS À RECEVOIR

| | Notes | 2009 \$ | 2008 \$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Ministère de la Culture, des Communications et de la condition féminine du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels, encaissable selon les modalités et échéanciers de la dette à terme correspondante | 12 | 1 500 000 | 1 875 000 |
| Ministère de la Culture, des Communications et de la condition féminine du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels | 7 | 1 173 732 | 1 612 472 |
| | | 2 673 732 | 3 487 472 |
| Portion à court terme présentée avec les débiteurs | | (724 803) | (714 147) |
| | | <u>1 948 929</u> | <u>2 773 325</u> |

6- CRÉDIT D'ACHAT ACCÈS CONDOS

Dans le cadre de son plan stratégique de développement, la Société s'est engagée à mettre sur le marché des unités en copropriété divisée à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accession à la propriété : le programme Accès condos. Au 31 décembre 2009, 1528 (999 en 2008) ménages ont bénéficié de ce programme. Ce programme accorde à l'acheteur un crédit d'achat, lequel représente une créance hypothécaire de deuxième rang en faveur de la Société. Au 31 décembre 2009, la somme à recevoir est évaluée à 9 714 664 \$ (6 009 297 \$ au 31 décembre 2008). Cette valeur est basée sur une actualisation des flux monétaires futurs au moment de l'enregistrement des ventes chez le notaire.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

7- OPTION D'ACHAT SUR UN IMMEUBLE

La Société détient une option d'achat sur l'immeuble situé au 2101 boulevard Saint-Laurent (mieux connu sous le nom de Musée Juste pour Rire) pouvant être exercée au plus tard en 2013. Lors de l'acquisition de cette option, la Société s'est également vue transférer le solde d'une subvention du ministère de la Culture, des Communications et de la condition féminine du Québec (note 5).

Au cours de l'exercice 2009, la Société a enregistré une provision pour réduire la valeur de l'option d'achat de 847 000 \$ et ce, en conformité avec un rapport d'expertise indépendant.

8- IMMOBILISATIONS

| | 2009 | | 2008 | |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|
| | Coût | \$ Amortissement cumulé | Valeur nette | \$ Valeur nette |
| Améliorations locatives | 1 537 114 | 1 423 875 | 113 239 | 180 738 |
| Mobilier | 563 331 | 521 612 | 41 719 | 69 529 |
| Matériel de télécommunication | 106 451 | 95 420 | 11 031 | 28 011 |
| Matériel roulant | 27 361 | 3 420 | 23 941 | - |
| Équipement informatique | 1 138 470 | 1 104 582 | 33 888 | 55 838 |
| | 3 372 727 | 3 148 909 | 223 818 | 334 116 |

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

9- PROPRIÉTÉS

| | 2009 | | | 2008 |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Coût | Provision pour réduction de valeur et amortissement cumulé | Valeur nette | Valeur nette |
| En location | | | | |
| PALL & PAMAC ⁽¹⁾ | 108 770 068 | 48 039 885 | 60 730 183 | 64 005 839 |
| LNH, article 95 ⁽²⁾ | 79 740 957 | 36 634 275 | 43 106 682 | 46 639 481 |
| Commerciales | 140 659 027 | 41 404 243 | 99 254 784 | 101 956 078 |
| Autres ⁽³⁾ | 3 438 436 | 511 713 | 2 926 723 | 5 851 027 |
| | 332 608 488 | 126 590 116 | 206 018 372 | 218 452 425 |
| Cédées par bail emphytéotique | 2 335 513 | 598 000 | 1 737 513 | 1 737 513 |
| | 334 944 001 | 127 188 116 | 207 755 885 | 220 189 938 |

- (1) PALL : Programme d'acquisition de logements locatifs
PAMAC : Programme d'acquisition de maisons de chambres
(2) LNH : Loi nationale sur l'habitation
(3) Inclut les travaux en cours pour un montant de 1 765 610 \$ (4 848 493 \$ en 2008)

10- EMPRUNT BANCAIRE

L'emprunt bancaire de 49 767 944 \$ provient d'une marge de crédit maximale autorisée de 100 000 000 \$, garanti par la Ville de Montréal, portant intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel bancaire réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires plus 13 ou 15 points de base, selon le montant. Au 31 décembre 2009, l'emprunt bancaire porte intérêt à un taux de 0,47%.

11- CRÉDITEURS

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | \$ | \$ |
| Fournisseurs | 7 392 072 | 12 931 473 |
| Ville de Montréal | 3 888 995 | 4 931 901 |
| Salaires, provision pour décontamination et autres | 3 293 933 | 3 602 574 |
| | 14 575 000 | 21 465 948 |

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

12- DETTE À LONG TERME

| | Note | 2009 \$ | 2008 \$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Hypothèques immobilières garanties par des propriétés d'une valeur comptable de 43 106 682 \$, portant intérêt à des taux variant entre 1,81 % et 4,63 %, renouvelables de 2010 à 2014 | | 42 847 930 | 46 380 729 |
| Emprunt à terme portant intérêt au taux des acceptations bancaires du prêteur, majoré de 11 points de base (0,11%), échéant en 2012, garanti par la Ville de Montréal | | 58 000 000 | 59 700 000 |
| Emprunt à terme portant intérêt à un taux de 4,96%, échéant en 2010, garanti par la Ville de Montréal (a) | | 38 492 324 | 38 829 088 |
| Emprunt à terme portant intérêt au taux des acceptations bancaires du prêteur, majoré de 12,5 points de base (0,125%), échéant en 2012, garanti par la Ville de Montréal | | 26 638 546 | 30 151 318 |
| Emprunt garanti par une subvention du ministère de la Culture, des Communications et de la condition féminine du Québec dans le cadre d'un programme d'aide financière aux équipements, à un taux de 4,54%, échéant en 2013 | 5 | 1 500 000 | 1 875 000 |
| | | 167 478 800 | 176 936 135 |
| Versements exigibles à court terme | | (8 972 331) | (8 717 962) |
| | | <u>158 506 469</u> | <u>168 218 173</u> |

(a) Cet emprunt bancaire a été renouvelé en mars 2010 à un taux de 3,55 % et une nouvelle échéance se terminant en 2015.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

12- DETTE À LONG TERME (SUITE)

Les versements en capital requis au cours des cinq (5) prochains exercices, en présumant le refinancement des soldes dus selon les mêmes modalités, s'établissent comme suit :

| | \$ |
|------|-----------|
| 2010 | 8 972 331 |
| 2011 | 9 176 640 |
| 2012 | 9 391 169 |
| 2013 | 9 616 427 |
| 2014 | 9 477 954 |

13- PRODUITS REPORTÉS

| | 2009 | 2008 |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Baux emphytéotiques | 985 827 | 1 016 307 |
| Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM) | 1 011 033 | 1 059 921 |
| Design Montréal | 262 677 | 242 599 |
| Perçus d'avance de la Ville de Montréal | 1 742 414 | 1 771 872 |
| Perçus d'avance - Autres | 251 477 | 356 312 |
| | <u>4 253 428</u> | <u>4 447 011</u> |

14- PROVISION POUR REMPLACEMENT (Immeubles assujettis à la Loi nationale sur l'habitation, article 95)

La provision pour remplacement est créée pour chaque immeuble dont les produits excèdent les charges. Elle sert à couvrir les dépenses importantes d'entretien et de réparation ou le remplacement des équipements. Les sommes affectées à cette provision sont augmentées des intérêts courants.

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Solde au début | 5 378 139 | 5 216 970 |
| Utilisation de l'exercice | (1 794 532) | (1 758 466) |
| Augmentation de l'exercice | 1 703 456 | 1 753 410 |
| Intérêts | 26 820 | 166 225 |
| | <u>5 313 883</u> | <u>5 378 139</u> |

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

15- APPORTS DE FONDS

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

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

16- RÉSERVE POUR TRAVAUX MAJEURS ET RÉSERVE POUR LE DÉVELOPPEMENT

La Société affecte une portion de son surplus cumulé à une réserve destinée aux réparations majeures pour son parc immobilier, à l'exception des immeubles gérés selon les termes de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation qui fait l'objet d'une provision pour remplacement distincte (voir notes 14 et 22). Au 31 décembre 2009, le solde de cette réserve s'élevait à 6 400 271 \$ (6 400 271 \$ en 2008)

Également, la Société affecte une portion de son surplus cumulé à une réserve destinée à des projets de développement futurs. Au 31 décembre 2009, le solde de cette réserve s'élevait à 3 368 090 \$ (3 368 090 \$ en 2008).

17- PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

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

| | 2009 | 2008 |
|----------|---------|---------|
| | \$ | \$ |
| Actif | 245 467 | 221 666 |
| Passif | 56 234 | 45 759 |
| Produits | 30 411 | 28 917 |
| Charges | 16 836 | 16 368 |

18- FLUX DE TRÉSORERIE

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | \$ | \$ |
| Variation nette des autres éléments d'actif et de passif | | |
| Augmentation des débiteurs | (1 352 191) | (2 859 914) |
| Diminution des frais payés d'avance | 481 195 | 863 256 |
| Augmentation (diminution) des créditeurs | (6 890 948) | 7 995 828 |
| | (7 761 944) | 5 999 170 |

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

19- REER COLLECTIF

La Société contribue à un REER collectif pour l'ensemble de ses employés permanents. Cette contribution est basée sur un pourcentage de la rémunération de base et aucune autre obligation n'est assumée par l'employeur au moment de la retraite. La contribution de l'exercice s'est élevée à 365 489 \$ (344 695 \$ en 2008).

20- INSTRUMENTS FINANCIERS

CLASSEMENT

Le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur étaient les suivants :

| | 31 décembre 2009 | | | | 31 décembre 2008 | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Détenus à des fins de transaction | Prêts et créances | Valeur comptable | Juste valeur | Détenus à des fins de transaction | Prêts et créances | Juste valeur |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Actifs financiers | | | | | | | |
| Encaisse (1) | 2 663 013 | | 2 663 013 | 2 663 013 | 2 253 345 | | 2 253 345 |
| Placements temporaires (1) | 6 204 102 | | 6 204 102 | 6 204 102 | 5 380 123 | | 5 380 123 |
| Débiteurs (1) | | 9 586 772 | 9 586 772 | 9 586 772 | | 8 234 581 | 8 234 581 |
| Prêts à recevoir (2) | | 36 660 020 | 36 660 020 | 33 867 372 | | 42 125 002 | 37 800 691 |
| Subventions à recevoir (1) | | 1 948 929 | 1 948 929 | 1 948 929 | | 2 773 325 | 2 773 325 |
| Crédit d'achat Accès condos (3) | | 9 714 664 | 9 714 664 | 9 714 664 | | 6 009 297 | 6 009 297 |
| | 8 867 115 | 57 910 385 | 66 777 500 | 63 984 852 | 7 633 468 | 59 142 205 | 62 451 362 |

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

20- INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

CLASSEMENT (SUITE)

| | 31 décembre 2009 | | 31 décembre 2008 | |
|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| | Détenus à des fins autres que de transaction | | Détenus à des fins autres que de transaction | |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Passifs financiers | | | | |
| Emprunt bancaire (1) | 49 767 944 | 49 767 944 | 58 296 738 | 58 296 738 |
| Créditeurs (1) | 14 575 000 | 14 575 000 | 21 465 948 | 21 465 948 |
| Dette à long terme (4) | 167 478 800 | 160 952 873 | 176 936 135 | 168 130 219 |
| | 231 821 744 | 225 295 817 | 256 698 821 | 247 892 905 |

La juste valeur des instruments financiers a été établie comme suit :

- (1) La valeur comptable présentée au bilan consolidé se rapproche de la juste valeur.
- (2) La juste valeur des prêts a été déterminée selon le taux du marché pour ce type d'actifs.
- (3) La juste valeur est établie selon un modèle d'évaluation qui nécessite l'utilisation d'hypothèses à l'égard du calendrier des flux de trésorerie futurs estimatifs, du taux de croissance de la valeur marchande des condos, du taux d'actualisation et de la solvabilité des emprunteurs. Pour poser ces hypothèses, la Société utilise des données du marché externe.
- (4) La juste valeur de la dette à long terme est évaluée à l'aide d'analyses de flux de trésorerie actualisés d'après des taux d'emprunts actuels qui s'appliquent à des emprunts semblables.

RISQUES FINANCIERS

Risque de marché

La Société fait face à un risque de trésorerie pour la presque totalité de sa dette puisqu'elle porte principalement intérêt à taux flottant. Une hausse marquée des taux d'intérêt pourrait accroître la charge, cependant la Société a l'option de fixer le taux.

Risque de crédit

La valeur comptable des principaux actifs financiers représente l'exposition maximale de la Société au risque de crédit.

La Société reconnaît du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Elle effectue des évaluations de crédit à l'égard de ses clients et maintient des provisions pour pertes sur créances.

La plupart des prêts et créances sont garantis par des hypothèques de premier ou de deuxième rang. La Société s'est engagée à céder éventuellement son premier rang sur des prêts d'une valeur de 15 555 508 \$.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
au 31 décembre 2009

20- INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

RISQUES FINANCIERS (SUITE)

Risque de liquidité

La Société considère qu'elle dispose des facilités de crédit afin de s'assurer d'avoir des fonds suffisants pour répondre à ses besoins financiers courants et à long terme, et ce, à coût raisonnable.

21- OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Cité du commerce électronique

Le ministère des Finances du Québec et Investissement Québec ont mandaté la SHDM à titre de gestionnaire de l'opération immobilière du projet de la Cité du commerce électronique. En vertu de cette convention, la Société a acquis des propriétés et des options d'achat. Cette entente prend fin au plus tard le 31 décembre 2010.

Dans le cadre de cette convention, la SHDM a obtenu une facilité de crédit au montant de 67 500 000 \$ garantie par la Ville de Montréal. Au 31 décembre 2009, la dette bancaire s'élevait à 32 700 000 \$ (33 800 000 \$ au 31 décembre 2008).

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

Baux emphytéotiques

La Société a contracté avec la Ville des baux emphytéotiques de durées de vingt (20) à soixante-trois (63) ans pour la location de terrains. Le solde de l'engagement au 31 décembre 2009 s'établit à 1 143 197 \$. Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 000 \$.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

22- SUBVENTIONS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

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, 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 du prix maximum par unité de logement.

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

- Affectation à la provision pour remplacement;
- Octroi de subventions aux locataires en fonction de leurs revenus;
- Remboursement de tout résidu, jusqu'à concurrence de la subvention, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le cas échéant.

Pour l'exercice 2009, un montant de 979 862 \$ (1 150 398 \$ pour l'exercice 2008) (tableau 2) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2009, 2 082 unités de logement (2 082 au 31 décembre 2008) sont gérées dans le cadre de ce programme.

23- ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

a) Coût de décontamination

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

Cependant, afin de minimiser ce risque environnemental, la Société, via l'expertise de sociétés spécialisées en études environnementales, procède à l'évaluation du degré de contamination des sols et enregistre une provision à cet égard. Au 31 décembre 2009, la provision s'élevait à 1 292 139 \$ (1 622 139 \$ au 31 décembre 2008).

b) Réclamations diverses

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 13 470 749 \$ et d'une action en passation de titres. Les causes n'ayant pas été entendues devant les tribunaux, la Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets.

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS au 31 décembre 2009

23- ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS (SUITE)

c) Accès condos

La Société a signé des ententes de développement clés en main avec des entrepreneurs pour la réalisation de 1053 unités (956 en 2008) représentant un investissement total de 168 249 805 \$ (150 003 533 \$ en 2008). En vertu de ces ententes, advenant qu'un certain nombre d'unités d'habitation et de places de stationnement soient non vendues 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.

La Société s'est engagée à acheter des entrepreneurs, les unités non vendues. La valeur de ces dernières est de 13 540 019 \$ au 31 décembre 2009 (1 642 472 \$ au 31 décembre 2008). Au 31 décembre 2009, la Société finance des unités non vendues d'une valeur de 933 377 \$ (1 642 472 \$ au 31 décembre 2008).

La Société s'est engagée auprès d'un entrepreneur à lui verser 15 800 000 \$ à titre de contribution relative à la construction de logements familiaux. Un montant de 219 444 \$ est versé mensuellement pour répondre à cet engagement. Suite à une entente signée entre la Société et l'entrepreneur, ce dernier s'est engagé à lui remettre tout versement reçu de la Ville de Montréal concernant des travaux d'infrastructure, à l'exclusion des versements relatifs aux logements sociaux. Au 31 décembre 2009, un montant de 5 016 353 \$ (4 277 837 \$ au 31 décembre 2008) est enregistré dans les prêts à recevoir de la Société.

Suite à une entente signée avec l'entrepreneur, un montant additionnel de 4 462 200 \$ pourrait devoir lui être versé advenant le non respect de certaines conditions.

24- TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les activités de la Société sont régies par un protocole d'entente signé avec la Ville de Montréal, lequel prévoit notamment :

- o La nomination des membres du conseil d'administration de la Société et du directeur général est recommandée par le comité exécutif de la Ville de Montréal.
- o Le budget de la Société est approuvé par le conseil municipal.
- o La Société ne peut ni aliéner ni hypothéquer un actif immobilier dont elle est propriétaire sans avoir au préalable obtenu l'autorisation du comité exécutif de la Ville de Montréal.

De plus, la Société fait partie du périmètre comptable de la Ville de Montréal.

Le vérificateur général de la Ville de Montréal est le vérificateur de la Société. Il doit, entre autres, certifier les états financiers de la Société.

24- TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS (SUITE)

La Ville de Montréal a versé à la Société des contributions de 1 100 000 \$ pour l'exercice en cours (2 700 000 \$ pour l'exercice 2008), dont 488 800 \$ est affecté au programme PAMAC et 51 600 \$, remis à « Old Brewery Mission », apparaissent au Tableau 1. Le solde de 559 600 \$ est présenté dans les « Exécution de mandats – Ville de Montréal » qui comprennent les mandats et les ententes particulières.

Des produits de location provenant de la Ville et s'élevant à 14 325 915 \$ sont inclus dans les produits d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier de la Société pour l'exercice 2009 (17 185 100 \$ pour l'exercice 2008).

La Société a exécuté des mandats pour la Ville pour un montant de 2 376 125 \$ (3 169 475 \$ en 2008).

Au cours de l'exercice, la Société a acheté de la Ville du gaz naturel pour un montant de 1 118 982 \$ (1 285 422 \$ en 2008).

Les transactions précédentes ont été effectuées à la valeur d'échange.

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 3, 10, 11, 12, 13, 15, 21 et 23.

25- CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2009.

TABEAU 1
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
 Exercice terminé le 31 décembre 2009

| | BUDGET 2009 | LNH (article 95) | PALL | PAMAC | COMMERCIAL | AUTRES | TOTAL 2009 | TOTAL 2008 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Produits | | | | | | | | |
| Loyers | 46 088 262 | 14 520 706 | 12 673 022 | 1 121 838 | 18 238 648 | 267 271 | 46 821 485 | 48 504 280 |
| Autres | 905 250 | 602 826 | 258 116 | 18 667 | 192 921 | 9 649 | 1 082 179 | 1 229 479 |
| Subventions aux locataires | (470 716) | (338 744) | - | - | - | - | (338 744) | (360 206) |
| Contribution-Ville | 540 400 | - | - | 488 800 | - | 51 600 | 540 400 | 2 140 400 |
| | 47 063 196 | 14 784 788 | 12 931 138 | 1 629 305 | 18 431 569 | 328 520 | 48 105 320 | 51 513 953 |
| Charges | | | | | | | | |
| Administration | 2 270 098 | 652 030 | 564 577 | 40 530 | 690 467 | 13 241 | 1 960 845 | 2 020 716 |
| Entretien et exploitation | 12 274 919 | 4 650 707 | 4 040 128 | 603 770 | 3 822 138 | 124 178 | 13 240 921 | 13 127 541 |
| Assurances | 572 386 | 184 608 | 166 569 | 17 446 | 135 218 | 2 938 | 506 779 | 501 055 |
| Énergie | 5 549 049 | 1 185 001 | 2 316 543 | 254 176 | 1 823 912 | 8 219 | 5 587 851 | 5 357 528 |
| Taxes | 9 154 034 | 2 152 223 | 1 522 904 | 125 649 | 4 810 957 | 36 492 | 8 648 225 | 8 940 258 |
| Amortissement des propriétés | 7 452 149 | 3 532 799 | 1 335 080 | 282 081 | 2 344 374 | 35 597 | 7 529 931 | 7 482 660 |
| Frais financiers (tableau 2) | 8 038 185 | 723 964 | 465 624 | 35 213 | 2 364 765 | 6 835 | 3 596 401 | 7 181 520 |
| Améliorations | 2 000 000 | - | 3 615 698 | 234 211 | - | - | 3 849 909 | 3 637 316 |
| Réserve pour remplacement | 935 953 | 1 703 456 | - | - | - | - | 1 703 456 | 1 753 410 |
| | 48 246 773 | 14 784 788 | 14 027 123 | 1 593 076 | 15 991 831 | 227 500 | 46 624 318 | 50 002 004 |
| Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits) | (1 183 577) | - | (1 095 985) | 36 229 | 2 439 738 | 101 020 | 1 481 002 | 1 511 949 |

Notes

22

24

14

TABEAU 2
FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
 Exercice terminé le 31 décembre 2009

| | BUDGET 2009 | LNH article 95 | PALL | PAMAC | COMMERCIAL | AUTRES | TOTAL 2009 | TOTAL 2008 |
|----------------------------|----------------|-------------------|---------|--------|------------|--------|---------------|---------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Dépenses d'intérêts | | | | | | | | |
| Hypothèques | 1 815 045 | 1 703 826 | - | - | - | - | 1 703 826 | 2 030 291 |
| Autres | 7 400 889 | - | 465 624 | 35 213 | 2 364 765 | 6 835 | 2 872 437 | 6 301 627 |
| | 9 215 934 | 1 703 826 | 465 624 | 35 213 | 2 364 765 | 6 835 | 4 576 263 | 8 331 918 |
| Subventions | | | | | | | | |
| Subventions-SCHL | 1 177 749 | 979 862 | - | - | - | - | 979 862 | 1 150 398 |
| | 8 038 185 | 723 964 | 465 624 | 35 213 | 2 364 765 | 6 835 | 3 596 401 | 7 181 520 |

Note

22