

LETTRE AUX CRÉANCIERS - REQUÉRANTS STECKLER

3 mai 2021

DESTINATAIRES: Créanciers de 9227-1584 Québec inc. (« **9227** » ou la « **Compagnie** »)

Monsieur, Madame,

Le Plan de compromis et d'arrangement proposé

Comme vous le savez, la Cour supérieure du Québec a rendu, le 22 novembre 2019, une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** ») par laquelle KPMG inc. (le « **Contrôleur** ») a été nommé pour agir à titre de Contrôleur à l'égard de l'ensemble des biens, actifs, droits et obligations de 9227.

Depuis le début de ces procédures d'insolvabilité, la Compagnie s'est efforcée de restructurer ses affaires pour le bénéfice de tous les intervenants, notamment par des négociations avec ses partenaires clés et par la stabilisation de la situation financière et des opérations du projet Square Candiac¹.

Deux des principaux obstacles à la complétion du processus de restructuration de la Compagnie sont les suivants : (i) les litiges en cours, sur plusieurs fronts, avec le Groupe Pessoa, dont les issues auront un impact direct sur la manière et l'état dans lequel la Compagnie pourrait émerger de ce processus; et (ii) le différend en cours entre les Actionnaires (*Shareholders*²) : bien que les Commanditaires (*Sponsors*) aient demandé un partage il y a près de deux ans, le Groupe Nadon refuse d'accepter de procéder au partage conformément à la loi et aux contrats en vigueur. Le Groupe Nadon et le Groupe Pessoa sont partenaires dans de nombreuses entreprises, y compris certaines transactions concernant 9227 et ses actifs.

Comme l'a rapporté le Contrôleur à plusieurs reprises dans ses rapports à la Cour, la capacité de la Compagnie à régler les Litiges en cours (*Outstanding Litigation*) et les Réclamations 9227 (*9227 Retained Claims*³), qui constituent certaines des causes fondamentales des difficultés de la Compagnie, fait partie intégrante du processus de restructuration. Le Groupe Nadon et le Groupe Pessoa, travaillant de concert, ont tenté de reporter l'adjudication des Litiges en cours et des Réclamations 9227. Récemment, la Cour a rendu un jugement dans lequel elle a refusé les demandes du groupe Pessoa-Nadon de retarder plus longtemps le traitement des Réclamations 9227 et a reconnu la nécessité de les résoudre dans le cadre du processus de restructuration⁴.

Avec l'aide et le soutien du Contrôleur, 110302 Canada inc. et M. Arthur Steckler (les « **Commanditaires** ») ont développé le Plan de compromis et d'arrangement ci-joint (le « **Plan Steckler** »). Si le Plan Steckler est approuvé par les créanciers et sanctionné par la Cour, le Plan Steckler va :

¹ La présente note vise à résumer les principaux aspects du Plan Steckler et ne doit pas être utilisée comme substitut aux termes formels du Plan Steckler, auxquels le lecteur est renvoyé.

² Tous les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis dans la présente note ont la signification qui leur est attribuée dans le Plan Steckler.

³ Comme défini dans le plan, ces réclamations, appelées "*9227 Retained Claims*", concernent des loyers impayés, des intérêts impayés et un accord de participation aux bénéfices. Le total de ces réclamations dépasse à lui seul 4 270 000 \$. Il y a également un litige (le *Disclaimer Contestation*) dans lequel la Compagnie cherche à annuler les offres d'achat conclues entre M. Nadon (alors qu'il représentait 9227) et M. Pessoa, que le Contrôleur considère comme étant à une valeur sous-évaluée.

⁴ Voir l'annexe 1 pour consulter des extraits de la décision rendue.

- prévoir le règlement et le paiement rapide de la totalité des Réclamations visées (*Affected Claims*), telles qu'elles auront été déterminées par le Contrôleur, aux fins de vote et de distribution. En vertu du Plan Steckler, tous les créanciers recevront 100 % de leurs Réclamations admissibles (*Provable Claims*), en plus de 100 % des Intérêts admissibles (*Eligible Interest*), c'est-à-dire les intérêts au taux légal de 5 % par année cumulés sur les Réclamations visées après la Date de détermination (*Determination Date*);
- assurer une résolution efficace, juste et raisonnable du Processus de partage (*Partition Process*) et des Réclamations 9227 et permettre à 9227 de développer le Projet Square Candiac, après avoir remboursé tous les Créanciers visés (*Affected Creditors*), tout en s'assurant que 9227 puisse émerger rapidement et efficacement des Procédures sous la LACC (*CCAA Proceedings*);
- accélérer davantage, dans le cadre du Plan modifié (*Amended Plan*), la restructuration de 9227 en offrant une option de règlement équitable au Groupe Pessoa et au Groupe Nadon, qui, si elle est acceptable pour les parties concernées et le Contrôleur, mettrait fin à tous les litiges les impliquant dans les jours suivant l'Audition sur l'homologation (*Sanction Hearing*), d'une manière qui est non seulement équitable, mais en grande partie conforme aux positions déjà prises par le Groupe Pessoa-Nadon;
- résoudre les Procédures sous la LACC avec certitude et finalité, et d'une manière qui traite et équilibre équitablement les divers intérêts de toutes les parties prenantes.

Peu après le dépôt du Plan Steckler, le Groupe Pessoa-Nadon s'est empressé d'unir ses forces pour déposer un plan concurrent. Nous sommes d'avis que le Plan Nadon est contraire à la lettre et à l'esprit de la LACC, qu'il n'a aucune chance d'être homologué et qu'il est préjudiciable aux intérêts de 9227.

Pourquoi nous pensons que vous devriez soutenir le Plan Steckler :

- ✓ Aucun créancier n'a exprimé de réserve déterminante à l'égard de ses fondements et de ses caractéristiques ;
- ✓ Il s'agit de l'approche la plus rapide, la plus efficace et la plus réfléchie pour que tous les créanciers voient leurs Réclamations admissibles payées à 100%, en plus des Intérêts admissibles. Le Plan Steckler prévoit que les réclamations seraient payées avant la fin de l'été 2021 ce qui est réaliste à moins de faire face à d'autres procédures dilatoires du Groupe Pessoa-Nadon;
- ✓ C'est à la fois la voie la plus rapide et la plus susceptible d'être acceptée pour payer les créanciers en totalité, tout en permettant la résolution de tous les litiges et les impasses qui ont conduit la Compagnie à recourir à la protection accordée par la LACC en premier lieu - elle élimine les causes à l'origine de l'insolvabilité, et fournit une voie réaliste et efficace pour une résolution complète, finale et totale de toutes les questions en suspens;
- ✓ Elle trace une voie claire vers l'émergence du processus de la LACC tout en payant à chacun sa juste part;
- ✓ Le financement du Groupe Steckler a déjà été entièrement approuvé et le Groupe Steckler dispose donc des fonds nécessaires pour mettre en œuvre le Plan Steckler immédiatement, une fois les conditions remplies;

- ✓ En ce qui concerne le Processus de partage, il offre au Groupe Nadon un montant de règlement conforme aux demandes du Groupe Nadon, à condition que le Groupe Pessoa-Nadon accepte de régler le Litige Pessoa (*Pessoa Litigation*) pour un montant représentant moins de 50% de la réclamation de la Compagnie contre le Groupe Pessoa. En fin de compte, le Groupe Steckler est le principal facilitateur de ce Plan, puisqu'il détient plus de 75% des capitaux propres des actifs de 9227.

Pourquoi nous pensons que vous devriez voter contre le Plan Nadon :

- ✗ Il est fondé sur, et dépend de la conclusion d'une offre de règlement que la Compagnie/le Contrôleur a déjà rejeté, et est donc basé sur une condition irréalisable;
- ✗ Il est fondé sur, et dépend de la conclusion d'une offre d'achat (pour la Phase B), du Groupe Nadon lui-même :
 - que la Compagnie/le Contrôleur a déjà rejeté;
 - qui tente de forcer 9227 à vendre ses actifs sans commercialiser correctement les lots en question, en dehors du cours normal des affaires, et contrairement à diverses dispositions légales et des précédents; et
 - qui, comme le reste du Plan Nadon, dépend d'un financement à l'égard duquel le Contrôleur a émis de sérieuses réserves : il y a lieu de croire que le Groupe Nadon ne dispose pas, en fait, du financement nécessaire pour procéder à une telle transaction, et ce, même si la Compagnie était disposée et prête à vendre ses actifs à ce stade, et même si elle était disposée et capable d'accepter ladite offre d'achat. Elle repose donc sur une deuxième condition irréalisable.
- ✗ Il est fondée sur, et dépend de la conclusion d'une offre d'achat non sollicitée (pour le Secteur 5 (*Sector 5*)), d'une tierce partie, qui est actuellement en suspens et qui est truffée de conditions et de délais qui (i) causent de l'incertitude quant à sa faisabilité, surtout quant aux conditions financières proposées; ii) exigeront nécessairement que les procédures de la LACC s'éternisent pendant au moins plusieurs mois; et (iii) constitueraient à notre avis une vente hors du cours normal des affaires et en dehors d'un processus formel supervisé par la Cour.
- ✗ Il vise à forcer le règlement de la Demande en partage (*Partition Motion*) à des conditions qui sont contraires à la loi et aux contrats en vigueur; il vise à régler les Réclamations 9227 à des conditions qui sont déraisonnablement et injustement favorables au Groupe Pessoa, alors qu'elles sont préjudiciables à 9227; et il tente de tirer profit de la part du Groupe Steckler dans les actifs de 9227 dans le but de faire des distributions (y compris le paiement des frais juridiques). Nous considérons que le Plan Nadon est donc illégal, injuste et déraisonnable. Le fait que le Plan Nadon soit préjudiciable à 9227 s'explique par le fait que le Groupe Nadon a préféré selon nous les intérêts du Groupe Pessoa, dont M. Nadon fait partie, à ceux de 9227, dans laquelle il a une participation minoritaire.
- ✗ Il n'est pas soutenu par le Groupe Steckler, un créancier principal avec un vote décisif sur le résultat du Plan Nadon; le Contrôleur a exprimé à la Cour de sérieuses réserves quant à la possibilité qu'il soit homologué même s'il est approuvé; et il garantit que les parties seront impliquées dans un

litige long et coûteux sur des questions de principe uniquement, et ce avant même d'aborder la teneur des offres et des paiements qu'elles contiennent.

Pourquoi nous pensons que vous ne devriez pas voter contre les deux plans :

- Voter contre les deux plans obligerait la Compagnie à revenir au *statu quo*, retardant donc nécessairement le remboursement des créanciers.
- Si vous êtes un Créancier détenant une Créance de construction (*Construction Claim Creditor*), nous pensons que cette option entraînerait des retards supplémentaires importants :
 - Le Contrôleur a contesté la valeur de diverses preuves de réclamations déposées. Ces contestations sont au cœur de la quantification de la « plus-value » apportée par les Créanciers détenant une Créance de construction (*Construction Claim*), et qui est le facteur déterminant quant au quantum qu'ils sont susceptibles de percevoir, en plus de leur capacité à le percevoir. La « plus-value » finale déterminera alors le quantum de chaque réclamation de construction.
 - De graves problèmes ont été dénoncés par un acheteur potentiel sophistiqué (dans le contexte d'une vérification diligente longue et rigoureuse) et une société d'ingénierie indépendante en ce qui concerne la qualité et la conformité des travaux de construction à la source des réclamations de construction. Cela a conduit à l'abandon de ladite offre d'achat en ce qui concerne les lots A, B, C et D. Nous pensons que ces défauts et problèmes devront faire l'objet d'un litige dans le cadre du processus de réclamation avant que les créances puissent être payées et déterminées définitivement ;
 - Même si la Cour devait autoriser la levée de la suspension des procédures et permettre aux Créanciers détenant une Créance de construction d'exercer leurs droits hypothécaires, les délais et les coûts inhérents à l'adjudication des réclamations de construction et à la vente éventuelle sous contrôle de justice rendront un tel processus illusoire par rapport aux termes du Plan Steckler, qui propose de payer les Réclamations admissibles en totalité selon la détermination finale du Contrôleur. La Société sera également en mesure d'exercer d'autres droits à l'égard de ces recours hypothécaires, et un processus de vente formel devrait probablement tout de même avoir lieu.
 - Nous croyons que les dispositions du *Code civil du Québec* empêchent un créancier garanti dans ces circonstances de réaliser sa sûreté alors que la Propriété (*Property*) fait toujours l'objet d'une indivision et que la valeur des actifs pourrait être suffisante pour acquitter lesdites créances garanties.
 - Le Groupe Steckler considère que les fondements du processus de la LACC, tels qu'établis actuellement, sont incompatibles avec la levée de la suspension des procédures; le Groupe Steckler insisterait pour que les Litiges en cours soient réglés avant de permettre la liquidation ou la vente judiciaire des actifs de la Compagnie.
- Si vous êtes un créancier non garanti :
 - Le paiement de votre réclamation, si possible, ne serait pas effectué avant que la Compagnie et le Contrôleur ne s'assurent que toutes les Réclamations garanties (*Secured Claims*) soient d'abord payées en totalité. Voir ci-dessus. Ce scénario causera

certainement plus de retards que le scénario de l'approbation et de l'homologation du Plan Steckler.

L'ARTICLE 8 DU PLAN STECKLER PRÉVOIT CERTAINES QUITTANCES ET INJONCTIONS QUI POURRAIENT AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT VOS DROITS. VEUILLEZ RÉVISER CES DISPOSITIONS ATTENTIVEMENT.

Vous retrouverez de l'information supplémentaire sur ces procédures en vertu de la LACC en visitant le site web tenu par le Contrôleur au lien suivant : <https://home.kpmg/ca/en/home/services/advisory/deal-advisory/creditorlinks/quebec-inc-9227-1584-and-9336-9262.html>.

Nous vous remercions pour votre support, votre collaboration et la confiance que vous nous témoignez durant ce processus de restructuration. Nous espérons que vous voterez en faveur du Plan Steckler.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Les Commanditaires

M. Arthur H. Steckler et 110302 Canada Inc.

Par: Arthur H. Steckler

ANNEXE À LA LETTRE AUX CRÉANCIERS

Extrait du jugement rendu par l'Honorable Peter Kalichman, j.c.s., dans *Arrangement relatif à 9227-1584 Québec inc.*, 2021 QCCS 1342 (CanLII), <https://canlii.ca/t/jfb7w>

[30] Le Contrôleur s'est opposé à cette demande [to suspend the Outstanding Litigation and the 9227 Retained Claims]. Il a notamment fait valoir (1) que la vente des lots A, B, C et D n'était pas certaine, et (2) que même si elle avait lieu et que les Débitrices n'étaient plus insolvables, il serait toujours approprié de poursuivre les Trois Demandes dans le cadre de la LACC car cela permettrait de résoudre les questions sous-jacentes qui sont essentielles pour garantir que les affaires des Débitrices puissent être restructurées.

[35] Ainsi, à ce stade, il est inutile de suspendre davantage les Trois Demandes.

[46] Toutefois, l'objectif principal de la Requête pour Jugement déclaratoire est de récupérer un bien qui pourrait appartenir aux Débitrices, lequel aurait, selon le Contrôleur, une valeur considérable. À cette fin, le Contrôleur demande une déclaration confirmant l'intérêt de 9227, l'annulation du transfert de Pür Urbain NadonCo à Trudeau inc. et des renseignements permettant de déterminer la valeur de l'intérêt potentiel de 9227. Ces objectifs relèvent des pouvoirs du Contrôleur et, en particulier, des paragraphes 47 (h) et 47 (j) de l'ARIO.

[53] Le Tribunal estime qu'en introduisant la Requête pour Jugement déclaratoire, le Contrôleur cherche à obtenir un résultat conforme aux objectifs de la LACC. Plus précisément, le Contrôleur tente de récupérer un actif, dont il a des raisons de croire peut avoir une grande valeur pour les Débitrices.

[60] Tel qu'indiqué ci-dessus, le Contrôleur a le pouvoir de mener l'Enquête et les objectifs qu'il cherche à atteindre se situent dans les limites des ordonnances de ce Tribunal. L'Enquête est en cours et le Tribunal n'est pas disposé à mettre un terme à celle-ci sur la base des préoccupations soulevées par les Intimés.