

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-057549-194

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36,
TELLE QU'AMENDÉE :**

9227-1584 QUÉBEC INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège sis au 4360,
Chemin de la Côte-de-Liesse, bureau 200, ville de
Mont-Royal, province de Québec, H4N 2P7

et

9336-9262 QUÉBEC INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège sis au 4360,
Chemin de la Côte-de-Liesse, bureau 200, ville de
Mont-Royal, province de Québec, H4N 2P7

Débitrices

et

KPMG INC., es qualité d'agent administratif et
gérant aux biens et propriétés des Débitrices,
personne morale légalement constituée ayant une
place d'affaires sise au 600, boul. de Maisonneuve
Ouest, bureau 1500, ville et district de Montréal,
province de Québec, H3A 0A3

Contrôleur proposé/Requérante

RAPPORT DE KPMG INC. À TITRE DE CONTRÔLEUR PROPOSÉ
*(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies,
L.R.C. (1985) c. C-36, telle qu'amendée)*

INTRODUCTION

1. Le 8 octobre 2019, l'honorable Martin Castonguay, j.c.s. de la Cour Supérieure du Québec a nommé KPMG inc. à titre d'agent administratif et gérant (« **Séquestre** ») à l'égard des biens et propriétés de 9227-1584 Québec inc. (« **9227** ») et 9336-9262 Québec inc. (« **9336** ») (collectivement les « **Débitrices** » ou les « **Sociétés** ») avec des pouvoirs similaires à ceux d'un séquestre suivant les articles 33, 49 et 510 du *Code de procédure civile* et des articles 450 et 451 de la *Loi sur les sociétés par actions* (« **LSA** ») (l'« **Ordonnance LSA** »).
2. KPMG inc. (« **KPMG** », le « **Contrôleur Proposé** » ou « **nous** ») soumet son rapport à la Cour dans le cadre de la présentation d'une requête intitulée *Motion for the issuance of an Initial Order* datée du 20 novembre 2019 (la « **Requête** ») visant à entamer des procédures de restructuration sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** ») et pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC (l'« **Ordonnance initiale** »).

3. KPMG sollicite la protection de la Cour suivant la LACC afin de faciliter la restructuration des Débitrices par la voie des mécanismes plus flexibles et plus adaptés, dans l'objectif ultime qu'un plan d'arrangement viable et raisonnable puisse être proposé aux créanciers des Débitrices.
4. KPMG est d'avis qu'un processus ordonné en vertu de la LACC sera bénéfique à l'ensemble des parties intéressées, incluant les créanciers garantis et les créanciers détenant des hypothèques légales de la construction (« **Hypothèques de construction** »).
5. Le rapport du Contrôleur Proposé (« **Rapport** ») a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les points suivants :
 - a) l'expérience et les qualifications de KPMG pour agir à titre de Contrôleur Proposé (s'il est nommé);
 - b) des renseignements généraux sur les Débitrices et leur situation financière actuelle;
 - c) les causes des difficultés financières des Débitrices;
 - d) la recherche de financement temporaire;
 - e) les activités du Contrôleur Proposé à ce jour en sa qualité de Séquestre;
 - f) un aperçu des projections des flux de trésorerie des Débitrices pour la période se terminant le 22 février 2020 (« **Flux de Trésorerie** ») ainsi que l'évaluation du Contrôleur Proposé;
 - g) la charge demandée par KPMG dans l'Ordonnance initiale pour les frais d'administration; et
 - h) les observations préliminaires du Contrôleur Proposé concernant les conclusions recherchées aux termes du projet d'Ordonnance initiale.
6. Une description plus détaillée des activités commerciales des Débitrices et de leurs antécédents est fournie dans la Requête. Certaines informations concernant les Débitrices sont résumées ci-après.

RESTRICTIONS

7. Dans la préparation du Rapport, le Contrôleur Proposé a obtenu et s'est fié à l'information financière non vérifiée, les livres et registres fournis par la direction des Débitrices (la « **Direction** ») ainsi que sur des discussions avec cette dernière (collectivement l'« **Information** »).
8. Le Rapport a été préparé à titre d'information uniquement dans le cadre de ladite Requête et il est entendu qu'il ne servira à aucune autre fin. KPMG ne formule aucune déclaration directe ou implicite à l'égard de l'exactitude ou de l'intégralité de l'Information comprise dans le Rapport. KPMG se dégage de toute responsabilité pouvant être fondée sur l'Information, en partie ou en totalité, ou à l'égard d'erreurs qu'elle peut contenir ou des omissions possibles.

9. Les procédés mis en œuvre par KPMG ne constituent ni un audit, ni un examen, ni une compilation au sens des normes publiées par CPA Canada et nous n'avons pas autrement audité les informations que nous avons obtenues ou qui sont présentées dans le Rapport. Nous n'exprimons nulle opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance au sujet du contrôle interne que les Débitrices exercent sur la présentation de son information financière ni au sujet de l'Information présentée dans le Rapport.
10. Nous n'avons pas mis en œuvre ni une compilation, ni un examen, ou d'autres procédures au sens des normes publiées par CPA Canada sur l'information financière prospective contenue dans le Rapport. Nous n'exprimons nulle opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance ou représentation concernant la précision, l'intégralité ou la présentation de cette information.
11. Les informations prévisionnelles mentionnées dans le Rapport ont été préparées sur la base d'évaluations et d'hypothèses de la Direction. Les lecteurs sont prévenus que puisque les prévisions sont basées sur des hypothèses reliées à des événements futurs qui ne peuvent être déterminées, les résultats réels différeront des projections. Même si les hypothèses se matérialisent, les variations pourraient être significatives.
12. Les informations contenues dans le Rapport ne sont pas destinées à être utilisées par un acheteur ou un investisseur potentiel dans une transaction quelconque avec les Débitrices.
13. Tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

QUALIFICATIONS DE KPMG POUR AGIR À TITRE DE CONTRÔLEUR PROPOSÉ

14. KPMG est un syndic autorisé en vertu de l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »). Au cours des deux dernières années, ni KPMG ni aucun de ses représentants :
 - a) n'a été administrateur, dirigeant ou employé des Débitrices;
 - b) n'a autrement lié aux Débitrices ou à l'un de ses administrateurs ou dirigeants; et
 - c) n'a agi à titre de vérificateur ou de comptable des Débitrices.
15. KPMG n'est pas un fiduciaire en vertu d'un acte de fiducie émis par les Débitrices ni par une personne liée aux Débitrices, et n'est pas le titulaire d'une procuration donnée par les Débitrices ou par une personne liée aux Débitrices. KPMG n'est pas liée à un fiduciaire ou à un titulaire d'une procuration susmentionnée.
16. KPMG inc. est une filiale de KPMG s.r.l., un bureau canadien de services professionnels fournissant entre autres des services d'audit, taxes et consultation. KPMG s.r.l. est la firme canadienne membre de KPMG International Coopérative, une entité basée en Suisse. Le personnel de KPMG comprend des professionnels en restructuration et en insolvabilité, incluant des Comptables Professionnels Agréés, des Professionnels Agréés de l'Insolvabilité et de la Réorganisation et/ou des Syndics autorisés en Insolvabilité (Canada) possédant de l'expertise et de l'expérience dans des mandats similaires de restructuration sous le régime de la LACC au Québec, en Ontario et dans les autres provinces au Canada.

17. Le 8 octobre 2019, à la demande unanime des Indivisaires (ci-après décrit), le Contrôleur Proposé a été nommé Séquestre conformément à l'Ordonnance LSA par la Cour Supérieure du Québec, afin de résoudre d'urgents problèmes résultant d'un conflit entre les Indivisaires.
18. Durant son mandat de Séquestre, KPMG a obtenu de l'information importante sur les activités, opérations et propriétés des Débitrices en plus de développer une compréhension de plusieurs enjeux auxquels les Débitrices font face, pertinents à la mise en place d'efforts de restructuration.
19. Compte tenu des qualifications et de sa connaissance approfondie de la situation financière des Débitrices, KPMG est donc le mieux qualifié pour agir en tant que Contrôleur.
20. Les Indivisaires et les Actionnaires des Débitrices (plus amplement décrits sous la rubrique Structure corporative qui suit) sont d'avis que cette nomination est opportune dans les circonstances et permettra, en outre, à KPMG de mettre en place un processus de restructuration.
21. Par conséquent, KPMG est qualifié pour agir en qualité de Contrôleur et sa nomination en vertu de la LACC ne fait l'objet d'aucune restriction.
22. KPMG est également disposé à accepter des pouvoirs étendus en tant que Contrôleur, notamment pour :
 - a) permettre la continuité du rôle de KPMG à titre de Séquestre, mais cette fois en sa qualité de Contrôleur, vu l'insolvabilité des Débitrices;
 - b) prendre possession des biens des Débitrices en tant qu'administrateur unique;
 - c) élaborer et mettre en place un processus de sollicitation et de vente des actifs des Débitrices (« **Actifs** »), sous réserve de l'approbation du tribunal;
 - d) exercer tous les pouvoirs nécessaires pour assurer la conservation des Actifs, des opérations et de la vente des Actifs, sous réserve de l'approbation du tribunal pour la vente des Actifs en dehors du cours normal des affaires.
23. Ces pouvoirs étendus sont nécessaires compte tenu de l'impasse entre les Indivisaires ayant menés à l'émission de l'Ordonnance LSA.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET SITUATION FINANCIÈRE ACTUELLE

Structure corporative

24. La structure des Sociétés suivant les diverses conventions d'indivision ci-après décrites est la suivante :



25. En vertu d'une convention d'indivision intervenue entre 110302 Canada inc. (« **Canada inc.** »), 9325-7277 Québec inc. (« **9325** » et Canada inc, collectivement les « **Indivisaires** ») et 9227, Canada Inc détient une participation indivise de 75 % dans les propriétés immobilières détenues par 9227 et plus amplement décrites à la Requête, alors que 9325 détient une participation indivise de 25 %. En vertu d'une convention de mandat, 9227 détient les propriétés immobilières à titre de prête-nom pour les Indivisaires, le tout plus amplement décrit aux termes de la Requête.
26. En vertu d'une convention d'indivision intervenue entre les Indivisaires et 9336, Canada Inc détient une participation indivise de 80 % dans un immeuble adjacent au Projet (ci-après défini) à savoir un immeuble connu et désigné comme le 170, boulevard de l'industrie à Candiac, Québec, devant servir notamment de bureau de vente (« **Bureau de vente** »), alors que 9325 détient une participation indivise de 20 %. En vertu d'une convention de mandat, 9336 détient le Bureau de vente à titre de prête-nom pour les Indivisaires, le tout plus amplement décrit aux termes de la Requête.

Le Projet

27. 9227 développe un projet de construction et de développement dans la ville de Candiac dans la province de Québec. Le projet en question est communément reconnu des parties et intervenants sous le nom du projet Square Candiac (« **Square Candiac** » ou le « **Projet** »).
28. Le Projet est situé dans un secteur stratégique, convoité et en pleine croissance de la Rive-Sud de Montréal. L'ensemble des lots à usage mixte, d'environ 45 acres, appartient à 9227, agissant en tant que prête-nom pour les Indivisaires.
29. Le capital initial nécessaire au lancement du Projet a été avancé sous forme d'équité, prêts à termes, ligne de crédit, et par la suite, à même les fonds générés suivant le développement du Projet.
30. KPMG comprend que Bureau de vente a été acheté par 9336, à titre de prête nom pour les Indivisaires vers le 25 août 2016.

31. Le Bureau de vente constitue une plus-value importante au Projet, en raison de son potentiel de synergie, servant de point de vente pour 9227 et le constructeur-acheteur du Projet, avec comme but ultime d'être réaménagé en immeuble commercial.
32. En date du présent Rapport, les Débitrices ne comptent aucun employé.
33. Le projet Square Candiac est actuellement à une étape cruciale pour les raisons suivantes :
 - a) bien que certains aspects du Projet aient été achevés et que certains lots ont déjà été vendus, une partie importante du développement reste à être terminé, plusieurs terrains et propriétés restent à développer et à vendre;
 - b) malgré la publication de l'ordonnance sous la LSA, le Projet demeure paralysé, dans l'attente d'un financement supplémentaire, tel que décrit plus en détail ci-dessous;
 - c) de nombreux créanciers commerciaux, créanciers garantis et titulaires de privilèges demeurent impayés et/ou en attente de confirmations et engagements;
 - d) plusieurs créanciers ont publié des Hypothèques de construction ainsi qu'un préavis d'exercice du droit hypothécaire, en vertu des dispositions applicables du *Code civil du Québec* et de l'article 244 LFI; et
 - e) des initiatives marketing du Projet nécessitent notamment des investissements financiers.

SITUATION FINANCIÈRE

34. Pour l'exercice clos le 30 avril 2019, 9227 a dégagé un bénéfice net, tandis que 9336 a enregistré des pertes modérées, conformément aux états financiers non vérifiés. Des résumés des résultats financiers des Débitrices pour les exercices de 12 mois au 30 avril 2019 et de 6 mois au 31 octobre 2019 sont présentés sous scellé à l'**Annexe A**.
35. Toutefois, conformément aux normes comptables publiées par CPA Canada, plusieurs dépenses, dont celles en infrastructure, sont capitalisées au bilan. L'impact n'est donc pas représenté à l'état du résultat, ce dernier n'est donc pas représentatif des flux de trésorerie réels des Sociétés.
36. Des résumés de la situation financière en date du 31 octobre 2019, selon les états financiers internes et au 30 avril 2019, selon les états financiers non vérifiés des Débitrices, sont présentés sous scellé à l'**Annexe B**.
37. 9227 participe également au développement de cinq bâtiments de huit étages, représentant environ 360 unités. Le développement en question est connu des parties et intervenants sous le nom du Secteur 5. Une coentreprise distincte sous 9227 détient les Actifs du Projet.
38. Les Débitrices font face à une crise de liquidités et sont incapables d'honorer leurs obligations au fur et à mesure de leurs échéances, tel que décrit plus en détail aux paragraphes suivants.

39. Les comptes à payer ne sont pas entièrement comptabilisés dans les livres des Débitrices, la pratique comptable adoptée étant de comptabiliser les dépenses uniquement au moment de leur paiement. Un registre est donc tenu à jour hors du système comptable de 9227. En date du 31 octobre 2019, le total des fournisseurs à ce registre était de 4 415 174\$. Le détail des comptes à payer est présenté au tableau suivant :

9227-1584 Québec Inc.	
Comptes à payer - Au 31 octobre 2019	
Comptes à payer non inclus au bilan	
Entrepreneurs de la construction	4 355 848
Services d'entretien	23 127
Honoraires	36 199
	4 415 174
Comptes à payer inclus au bilan	249 830
Total des comptes à payer - 9227	4 665 004

40. Le tableau suivant présente les différentes dettes garanties et non garanties en date du 31 octobre 2019, incluant les comptes à payer non inclus au bilan.

9227-1584 Québec inc. et 9336-9262 Québec inc.			
Sommaire des dettes			
Au 31 octobre 2019	9227-1584	9336-9262	Total
Dettes garanties			
Desjardins - Marge de crédit	4 193 026	-	4 193 026
Garadex	3 400 000	-	3 400 000
BDC	-	1 441 767	1 441 767
Solde de vente à payer	4 439 156	-	4 439 156
	12 032 182	1 441 767	13 473 949
Hypothèques légales de construction	4 314 904	-	4 314 904
	16 347 086	1 441 767	17 788 853
Dettes non garanties			
Créditeurs ordinaires	1 359 241	456	1 359 697
Prêt à payer, sociétés liées	2 758 531	1 253 375	4 011 906
Avances d'actionnaires	650 000	-	650 000
	4 767 772	1 253 831	6 021 603
Total	21 114 859	2 695 597	23 810 456

41. Il est à noter qu'aucun examen portant sur la validité et l'opposabilité des sûretés publiées, tant pour les dettes garanties que les Hypothèques de construction, n'a été effectué à ce jour.
42. Un remboursement de capital a été effectué sur le prêt garanti de Garadex au montant de 2 500 000 \$ à la suite de la vente du terrain vacant connu et désigné comme étant le lot numéro 6 289 503. Ce lot est connu par les parties comme étant la Phase 4 (« **Phase 4** »). La transaction a eu lieu le 31 octobre 2019 devant Me Martin Théoret, notaire en fidéicommiss, à Laval. Le transfert des fonds a été complété le 6 novembre 2019.

43. À la suite du manque de liquidités des Débitrices, diverses Hypothèques de construction de plus de 4,3 millions de dollars ont été enregistrées contre les biens immobiliers de la Société, plus particulièrement sur le Secteur 5 dans les dernières semaines. Ces Hypothèques de construction peuvent être résumées comme suit :

9227-1584 Québec Inc. et 9336-9262 Québec Inc.			
Sommaire des hypothèques			
Au 18 novembre 2019			
Créanciers	Type d'hyp.	Propriétés	Montant (\$)
Gerpro Construction Inc.	Construction	Lot 119, lot 120	3 359 102
A. & J.L. Bourgeois ltée	Construction	Lot 119, lot 120	776 903
Groupe ABS Inc.	Construction	Lot 119, lot 120	41 140
Excavation René St-Pierre Inc.	Construction	Lot 119, lot 120	137 760
Total			4 314 904

44. Tel que mentionné précédemment, aucun examen portant sur la validité et l'opposabilité des hypothèques légales de la construction n'a été effectué à ce jour.

CAUSES DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

45. KPMG comprend que Canada inc. a investi le capital initial au Projet, l'objectif étant que les ventes de terrains généreraient ensuite des revenus suffisants pour financer les étapes ultérieures de Square Candiac.
46. Bien que certaines transactions aient été conclues et que d'autres soient en cours, celles-ci n'ont pas généré les flux de trésorerie suffisants pour la poursuite du Projet.
47. Les Débitrices se retrouvent sans liquidité pour honorer leurs obligations au fur et à mesure de leurs échéances. Dans plusieurs cas, elles ont cessé d'acquitter les obligations courantes dans le cours normal de leurs activités, de sorte que les Débitrices sont insolvables.
48. À ce jour, cette situation a entraîné la publication d'Hypothèques de construction pour une somme globale de 4 314 904,22 \$ contre les propriétés des Débitrices.
49. De plus, le 6 novembre 2019, KPMG a reçu un avis de recouvrement d'un solde dû au montant de 3 590 455,29\$ de la part du procureur de Construction Gerpro inc. Ce montant inclut une somme supplémentaire de 1 277 461 \$ (taxes incluses) pour dommages et perte de profits, augmentant la pression sur les liquidités des Débitrices. Construction Gerpro inc. a informé le Séquestre qu'un préavis d'exercice d'Hypothèque de construction sera publié incessamment contre l'immeuble sur le Secteur 5.
50. La situation d'insolvabilité, si elle continue, pourra créer un effet de dévaluation de la valeur marchande des terrains disponibles à la vente, causant préjudice aux Débitrices et différents intervenants du Projet.
51. Il découle que tout le Projet risque d'être compromis sans la protection des Débitrices en vertu de la LACC, incluant la demande initiale visant la suspension de toutes procédures ou mesure de recouvrement contre les Actifs jusqu'au 2 décembre 2019.

RECHERCHE DE FINANCEMENT TEMPORAIRE

52. À la lumière de ce qui précède, KPMG étudie des options de financement temporaire (DIP) et entend demander l'approbation dudit financement lors de l'audience de reprise pour renouvellement de la période initiale de 10 jours ou lors d'une audience ultérieure.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR PROPOSÉ À CE JOUR EN SA QUALITÉ DE SÉQUESTRE

53. Depuis sa nomination et conformément à l'Ordonnance LSA, KPMG a notamment :
- a) pris le contrôle des opérations et des comptes bancaires et a mis en place des mesures conservatoires, notamment des mesures d'hivernation pour certains Actifs;
 - b) complété la transaction décrite au paragraphe 42 du présent Rapport;
 - c) rencontré ou communiqué avec les tiers impliqués au dossier, notamment :
 - i. les créanciers et sous-traitants, incluant ceux ayant publiées des Hypothèques de construction;
 - ii. les Indivisaires;
 - iii. la Ville de Candiac, afin de produire un plan de gestion du Projet.
 - d) engagé des sous-traitants pour l'exécution de travaux;
 - e) discuté avec des acheteurs potentiels relativement à certaines parties du Projet; et
 - f) visité sur une base régulière le Projet.

PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE

54. Les Flux de Trésorerie prévisionnels, présentés sous scellé à l'**Annexe C** portant sur la période se terminant le 22 février 2020, ont été établis par la Direction à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
55. Pour effectuer notre examen, nous avons mené des enquêtes, effectué des analyses et tenu des discussions quant aux renseignements fournis par la Direction. Puisque les hypothèses conjecturales n'ont pas à être étayées, nous nous sommes limités à en évaluer la pertinence par rapport à l'objet des projections. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la Direction à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et présentation des Flux de Trésorerie.

56. D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire :
- que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des Flux de Trésorerie; et
 - qu'à la date du présent Rapport, les hypothèses probables émises par la Direction ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets des Débitrices ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les Flux de Trésorerie, compte tenu des hypothèses conjecturales.
57. Puisque les Flux de Trésorerie sont fondés sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels pourraient différer des résultats projetés. Même si les hypothèses conjecturales se réalisent, les écarts peuvent être importants. Par conséquent, nous ne pouvons affirmer avec certitude que les Flux de Trésorerie présentés se réaliseront.
58. Les Flux de Trésorerie sont présentés sommairement comme suit :

9227-1584 Québec inc.	
Flux de trésorerie hebdomadaire prévisionnel	
Pour la période se terminant le 22 février 2020	
En milliers de dollars (CAD)	
Encaissement	
Vente de terrains - Square Candiac	-
Collection des taxes de vente	170
Revenus de loyer	6
	176
Déboursés	
Dépense en infrastructures - Square Candiac	637
Entretiens du chantier - Secteur 5	146
Énergie	4
Entretiens et réparations	2
Taxes et permis	326
Assurances	15
Gérant de chantier	195
Autres	195
Honoraires - Contrôleur	260
Honoraires - Conseiller juridique	260
	2 040
Solde d'ouverture	855
Encaissements (déboursés) net	(1 864)
Solde de clôture	(1 009)

9336-9262 Quebec Inc.

**Flux de trésorerie hebdomadaire prévisionnel
Pour la période se terminant le 22 février 2020
En milliers de dollars (CAD)**

Encaissement	
Revenus de loyer	28
Collection des taxes de vente	2
	<hr/>
	30
Déboursés	
Énergie	5
Entretiens et réparations	4
Taxes municipales et scolaires	22
Autres	12
	<hr/>
	42
Solde d'ouverture	4
Encaissements (déboursés) net	(12)
	<hr/>
Solde de clôture	(8)

59. Les Flux de Trésorerie reflètent essentiellement ce qui suit :
- le solde bancaire en début de période est constitué des fonds transférés à la suite de la transaction de la Phase 4;
 - durant la période de référence, les Débitrices prévoient encaisser approximativement 204 000 \$ des sources suivantes :
 - revenus de loyer ;
 - collection des taxes de vente;
 - durant cette même période, les Débitrices prévoient déboursier 1 875 000 \$:
 - Les dépenses en infrastructure sont grandement réduites en raison de la période hivernale. Seuls les travaux urgents seront accomplis;
 - Les coûts prévus pour l'entretien du Projet;
 - Énergie;
 - Entretiens et réparations;
 - Taxes et permis;
 - Assurances;
 - Gérant de chantier;
 - Honoraires.
60. Selon les Flux de Trésorerie actuels préparés par le Contrôleur Proposé, les Débitrices auraient suffisamment de liquidités pour payer les obligations postérieures à l'émission de l'Ordonnance Initiale, et ce, jusqu'au 21 décembre 2019. Après quoi, un financement intérimaire sera requis, à moins que des transactions immobilières puissent se concrétiser à court terme.

61. Les Flux de Trésorerie ont été préparés par le Contrôleur Proposé avec l'assistance des Débitrices.
62. De l'avis des Débitrices, les prévisions, hypothèses et projections qu'elles contiennent sont justes et raisonnables.

CHARGES DEMANDÉES PAR LES DÉBITRICES DANS L'ORDONNANCE INITIALE

Charge d'administration

63. Les conseillers juridiques des Débitrices de même que le Contrôleur Proposé et ses conseillers juridiques (collectivement les « **Professionnels** ») sont essentiels à la restructuration des Débitrices.
64. Les Professionnels ont avisé les Débitrices qu'ils n'étaient disposés à fournir ou à continuer de fournir leurs services professionnels à moins qu'ils ne soient protégés par une charge grevant les biens des Débitrices.
65. Dans ce contexte, les Débitrices demandent à cette Cour d'octroyer une charge grevant les Actifs et ayant la valeur et la priorité décrites au projet d'Ordonnance Initiale afin de garantir les honoraires, frais et débours des Professionnels dans le cadre du processus aux termes de la LACC pour un montant de 250 000 \$(la « **Charge d'administration** »).
66. Le montant de la Charge d'Administration a donc été déterminée sur la base d'une évaluation du montant maximal pouvant devenir dû et en souffrance vis-à-vis des Professionnels dans le contexte des procédures sous la LACC.
67. Le Contrôleur Proposé est d'avis que la Charge d'Administration est raisonnable et appropriée dans les circonstances considérant la complexité des procédures sous la LACC et le niveau anticipé de travail des professionnels.

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES DU CONTRÔLEUR PROPOSÉ

Le Contrôleur Proposé présente ci-dessous ses observations préliminaires et ses commentaires à la Cour :

68. Des discussions sont en cours sur la mise en place d'un financement intérimaire (DIP) afin de permettre que le Projet puisse avancer.
69. Les Débitrices ont obtenu des offres d'achat non sollicitées sur différents lots du Projet. La mise en place d'un processus de vente structuré et sous la protection de la LACC pourrait permettre de générer des liquidités pour le remboursement des créanciers garantis et non garantis. Pareil processus pourrait s'avérer essentiel dans un contexte où les besoins de financement ne pourraient être comblés par des solutions alternatives (financement intérimaire).

70. Les projections des Flux de Trésorerie, présentées sous scellés à l'Annexe C en date du 20 novembre 2019, indiquent que, durant la période se terminant le 21 décembre 2019, la valeur des Actifs grevés au bénéfice des créanciers garantis ne diminuera pas de manière significative. Ainsi, la position des créanciers garantis ne devrait donc pas se détériorer. Par ailleurs, la valeur du Projet ne se détériora pas durant cette période, au contraire, leurs valeurs seront maintenues étant donné la stabilisation des opérations des Débitrices.
71. La Charge d'administration demandée est raisonnable dans les circonstances et améliore la probabilité que les Débitrices puisse déposer ultérieurement un plan d'arrangement viable.
72. Le Contrôleur Proposé croit qu'il est approprié que les Débitrices bénéficient des protections prévues en vertu de la LACC dont notamment la suspension de toute procédure contre les Actifs jusqu'au 2 décembre 2019. Cette protection permettra aux Débitrices de stabiliser leurs activités, de mettre en place le DIP ainsi qu'un plan de restructuration.
73. Le Contrôleur Proposé considère qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties intéressées de requérir l'Ordonnance initiale dans les présentes circonstances puisque les Débitrices sont insolvables et incapables de faire honneur à leurs obligations au fur et à mesure de leur échéance.
74. En effet, sans l'émission de l'Ordonnance initiale, la majorité des fournisseurs, créanciers et autres intervenants pourraient entreprendre des démarches pouvant affecter la valeur des Actifs au détriment de toutes les parties intéressées et mettre en péril les efforts de restructuration entrepris. D'autant plus qu'un préavis d'exercice de droit hypothécaire a déjà été émis par l'un des détenteurs d'Hypothèque de construction.
75. Dans l'éventualité d'une liquidation ou de l'exercice d'un recours hypothécaire, la valeur des Actifs sera substantiellement réduite. La restructuration de l'entreprise donnera assurément de meilleurs résultats qu'un scénario de liquidation pour la masse des créanciers.

Le Contrôleur Proposé soumet respectueusement à cette Honorable Cour son rapport.

Fait à Montréal, le 21 novembre 2019

KPMG INC.

en sa qualité de Contrôleur Proposé de
9227-1584 Québec inc. et
9336-9262 Québec inc.

Par:  Dev A. Coossa, SAI, CIRP
Associé

ANNEXE A (SOUS SCELLÉ)

ANNEXE B (SOUS SCELLÉ)

ANNEXE C (SOUS SCELLÉ)
