

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

CINQUIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR
(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies,
L.R.C. (1985) c. C-36, telle qu'amendée)

17 juin 2020

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Restrictions	5
Activités du Contrôleur depuis l'émission du Quatrième Rapport du Contrôleur	6
Renouvellement du DIP	11
Flux de trésorerie réels versus prévisionnels.....	12
Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés.....	13
Demande d'extension de la Période de Suspension des Procédures	16
Observations du Contrôleur	17

ANNEXES

Annexe A – (sous scellés) – Offre d'achat – Lot G et H

Annexe B – Avis publiés dans les journaux Lapresse+ et Globe and Mail

Annexe C – (sous scellés) – Flux de trésorerie réels versus prévisionnels

Annexe D – (sous scellés) – Projections des flux de trésorerie révisés

INTRODUCTION

1. Le 8 octobre 2019, l'honorable Martin Castonguay, J.C.S. de la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») 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** ») 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*.
2. Le 20 novembre 2019, le Séquestre a déposé au nom des Débitrices une requête pour l'émission d'une ordonnance initiale visant à entamer des procédures de restructuration sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »).
3. Le 21 novembre 2019, le Séquestre, en sa qualité de contrôleur proposé, a déposé son rapport en soutien à la requête pour l'émission de l'Ordonnance Initiale.
4. Le 22 novembre 2019, l'honorable juge Peter Kalichman, J.C.S a rendu l'Ordonnance Initiale (telle que rectifiée le 25 novembre 2019 et mise à jour le 2 décembre 2019) (l'« **Ordonnance Initiale** »), qui prévoit, entre autres, la nomination de KPMG inc. à titre de contrôleur des Débitrices (« **KPMG** », « **nous** » ou le « **Contrôleur** ») en vertu de la LACC et une extension de la période de suspension des procédures (la « **Période de Suspension des Procédures** »), et ce, jusqu'au 20 décembre 2019, ou à toute autre date ultérieure que la Cour pourrait ordonner.
5. Le 20 décembre 2019, la Cour a rendu l'Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée qui prévoit le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 janvier 2020.
6. KPMG a informé la Cour que les Débitrices disposaient suffisamment de liquidités pour maintenir ses opérations jusqu'à l'expiration de la Période de Suspension des Procédures, mais prévoyait retourner devant la Cour pour faire approuver un financement intérimaire avant le 31 janvier 2020.
7. Le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête pour l'approbation du financement intérimaire (le « **Financement DIP** » ou « **DIP** »), la création de Charges Prioritaires (les « **Charges Prioritaires DIP** ») et l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
8. Le 30 janvier 2020, la Cour a rendu la Seconde Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée qui prévoit l'approbation du Financement DIP, la création de Charges Prioritaires DIP et le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 avril 2020.
9. Le 3 avril 2020, à la demande de la Cour, le Contrôleur a déposé son troisième rapport (le « **Troisième Rapport du Contrôleur** ») expliquant l'état de la situation au 31 mars 2020.
10. Le 16 avril 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.

11. Le 24 avril 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoit le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
12. Le 21 mai 2020, la Cour a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance Processus de Réclamation** ») qui prévoit la mise en place d'un processus de réclamation (le « **Processus de Réclamation** »).
13. Le 17 juin 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête (la « **Requête** ») visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020.
14. Le Cinquième Rapport du Contrôleur (« **Rapport** ») a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :
 - a) Les activités du Contrôleur depuis le dépôt de son quatrième rapport daté du 16 avril 2020 (le « **Quatrième Rapport du Contrôleur** »), soit :
 - i. L'administration du dossier;
 - ii. Une mise à jour du processus de règlement entre les actionnaires;
 - iii. Une mise à jour des démarches pour effectuer la vente de terrains;
 - iv. Le Processus de Réclamation;
 - v. Les droits de 9227 aux profits générés dans certaines entreprises.
 - b) Le renouvellement du Financement DIP;
 - c) Les flux de trésorerie réels des Débitrices pour la période de neuf (9) semaines se terminant le 13 juin 2020 comparés aux projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le Quatrième Rapport du Contrôleur (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Quatrième Rapport du Contrôleur** »);
 - d) Un aperçu des projections de flux de trésorerie des Débitrices révisées (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** ») pour la période de 17 semaines se terminant le 3 octobre 2020 (la « **Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** »);
 - e) La demande de prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020;
 - f) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions de la Requête.

RESTRICTIONS

15. Dans la préparation du Rapport, le Contrôleur a obtenu et s'est fié à l'information financière non vérifiée, aux livres et registres fournis par la direction des Débitrices (la « **Direction** ») ainsi qu'aux discussions qu'il a eues avec cette dernière (collectivement l'« **Information** »).
16. Le Rapport a été préparé à titre informatif uniquement 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.
17. Ce rapport ne prend pas en compte tous les impacts futurs du COVID-19 (« **COVID-19** », « **Coronavirus** » ou le « **Virus** ») sur les prévisions ou projections des Débitrices en raison de l'évolution de la situation actuelle. Toutes les références faites quant aux impacts éventuels du Coronavirus sur les Débitrices sont basées sur des enquêtes préliminaires et ne doivent pas être interprétées comme une opinion ou comme une évaluation précise. Le potentiel de ces impacts et des mesures de distanciation exigées par les autorités en raison du Virus (les « **Mesures-Covid** ») pourraient affecter les prévisions et les projections incluses au Rapport. L'impact complet du Virus ne peut pas être évalué qualitativement ou quantitativement à l'heure actuelle.
18. 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 aucune 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.
19. 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 aucune opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance ou représentation concernant la précision, l'intégralité ou la présentation de cette information.
20. 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.
21. 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.
22. Tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU QUATRIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR

Administration

23. Depuis le dépôt du Quatrième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur a :
- a) Mis à jour le site internet du Contrôleur home.kpmg/ca/squarecandiac et home.kpmg/ca/squarecandiac-fr (les « **Site Web** »), incluant les requêtes déposées, les ordonnances émises depuis le 16 avril 2020 ainsi que le Quatrième Rapport du Contrôleur;
 - b) Continué de gérer et d'assurer la stabilité des activités des Débitrices;
 - c) Tenu des réunions et des discussions avec les représentants des Débitrices, les mises en cause, les créanciers garantis et les autres parties prenantes du projet Square Candiac (le « **Projet** »);
 - d) Poursuivi son analyse quant à la nature et à l'état des opérations des Débitrices, soit le développement du Projet;
 - e) Préparé toutes les projections financières nécessaires (y compris les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés);
 - f) Fourni un rapport hebdomadaire à la Caisse Desjardins de Terrebonne (« **Desjardins** ») et à son conseiller Raymond Chabot Grant Thornton détaillant les éléments suivants :
 - i. Les variations réelles de l'encaisse par rapport aux flux de trésorerie prévisionnels produits auprès de la Cour dans le Second Rapport du Contrôleur, le Troisième Rapport du Contrôleur et par la suite, dans le Quatrième Rapport du Contrôleur;
 - ii. Une mise à jour de l'évolution des points suivants :
 1. La vente de terrains dans le cours normal des affaires;
 2. Le processus d'indivision;
 - g) Coordinné et assuré l'achèvement des travaux d'infrastructure, dont le retrait des amas de terre sur le Projet, la conception du mur acoustique et la préparation de divers plans et devis;
 - h) Supervisé et assisté le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - i) Coordinné les démarches de prorogation du prêt;
 - j) Poursuivi ses efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.

Processus de Règlement entre les Actionnaires

24. Tel qu'annoncé à la Cour dans son Quatrième Rapport du Contrôleur, le résultat de la démarche de rapport d'expertise conjoint a été présenté aux indivisaires le 27 avril 2020.
25. Après analyse, la divergence quant au taux d'actualisation des deux experts ayant un impact significatif sur la valeur nette des actifs de 9227, force est de constater que les indivisaires n'arrivent pas à une entente de partage sur la base de cet exercice.

26. Afin de sortir de cette impasse, le Contrôleur a mandaté un troisième expert indépendant pour trancher la question de la valorisation en vue de favoriser un règlement du différend et ainsi permettre une finalisation du processus de restructuration entrepris en vertu de la LACC.
27. Le 8 mai 2020, la firme d'évaluation BBD et associés inc. a été mandatée afin de produire un rapport d'évaluation du Projet (le « **Troisième Rapport d'Évaluation** »).
28. Suite à la réception du Troisième Rapport d'Évaluation, le Contrôleur comprend que les indivisaires ont l'intention de se faire des offres de règlement.
29. Le Contrôleur est d'avis que le Troisième Rapport d'Évaluation (de concert avec l'exercice préalablement entrepris par le Contrôleur avec les deux évaluateurs retenus précédemment) devrait permettre de conclure de manière satisfaisante sur la valeur du projet et permettre aux deux parties de résoudre le différend qui perdure afin de conclure une entente quant au partage en nature ou en espèces.
30. Le Contrôleur s'attend à recevoir ce Troisième Rapport d'Évaluation d'ici la fin du mois de juin.

Démarches pour effectuer la vente de terrains

31. Tel que mentionné dans le Quatrième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur, de concert avec NAI Terramont Commercial (le « **Courtier** »), poursuit les efforts de vente des terrains dans l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.
32. Depuis l'émission du Quatrième Rapport du Contrôleur, les lots suivants ont fait l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente :
- a) *Lot K - 6 073 666 :*
- i. L'acte de vente a été signé le 29 mai 2020 et le produit de vente de 1 600 000 \$ a été versé en totalité en remboursement de la dette long terme de Desjardins, conformément aux intentions communiquées à la Cour lors des précédentes auditions.
 - ii. Le Contrôleur a consenti, à la demande de l'acheteur, à conserver un montant de 150 000 \$ en fidéicommiss chez Blake, Cassels & Graydon LLP afin de garantir la construction du mur de son.
 - iii. Comme mentionné dans le Quatrième Rapport du Contrôleur, 9227 détient une obligation avec la Ville de Candiac de construire un mur de son permettant d'atteindre le seuil sonore réglementaire pour les habitations futures.
 - iv. La construction du mur est prévue en septembre 2020, il sera construit à la limite arrière des terrains J, K, L, M et N.
- b) *Balance de prix de vente – Lot F*
- i. Bien que le paiement de cette balance de prix de vente de 2 500 000 \$ (la « **Balance de Prix de Vente** ») était prévu pour le 1^{er} mai 2020, celle-ci a été retardée en raison des difficultés signalées par l'acheteur à sécuriser son financement suite au ralentissement économique du COVID.
 - ii. Une mise en demeure a été envoyée le 5 mai 2020 à cet acheteur pour l'aviser que, face à ce défaut, le Contrôleur exercera la clause résolutoire prévue aux modalités de l'acte de vente.
 - iii. Cette mise en demeure a été enregistrée au registre foncier le 28 mai 2020. L'acheteur dispose d'un délai de 60 jours à partir de cette date pour déboursier la Balance de Prix de Vente, à défaut de quoi, 9227 sera en droit de reprendre possession du terrain sans être tenu à aucune restitution des montants déjà reçus, soit 3 500 000 \$. Le Contrôleur s'attend à collecter la Balance de Prix de Vente avant l'expiration du délai de 60 jours, soit le 27 juillet 2020.
 - iv. La Balance de Prix de Vente servira, entre autres, à rembourser la dette à long terme de 900 000 \$ due à Garadex et le solde servira à payer des sommes dues à Desjardins pour le Financement DIP.
 - v. Garadex a consenti de proroger l'expiration du délai de son prêt du 1^{er} mai 2020 au 30 septembre 2020.

c) *Lot G et H – 6 022 133 / 6 022 115*

- i. Une promesse d'achat a été acceptée pour les lots G et H (6 022 133 et 6 022 115, respectivement) en date du 15 mai 2020. Une copie de celle-ci est présentée sous scellés à l'**Annexe A**.
- ii. Le promettant acheteur procède à sa vérification diligente en vertu des conditions. La période de vérification est d'une durée de 60 jours et prendra fin le 14 juillet 2020.
- iii. Le 9 juin dernier, l'acheteur a demandé une prolongation de la période de vérification au 21 août 2020 afin d'effectuer des tests de caractérisation environnementale de sols. Le Contrôleur prévoit consentir à cette demande.
- iv. La clôture de cette transaction n'a pas été incluse aux Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, car les modalités de la promesse d'achat permettent à l'acheteur de se retirer à son entière et absolue discrétion avant l'expiration du délai prévu pour sa vérification diligente.
- v. À ce jour, aucun élément n'a été porté à l'attention du Contrôleur indiquant que les intentions de l'acheteur auraient changé.
- vi. Le produit de la vente servira d'abord à payer les sommes dues à Desjardins pour le Financement DIP et le solde en remboursement du montant dû à Société Immobilière Gagné. La dette résiduelle de Société Immobilière Gagné à ce jour est de 4 439 156 \$.

d) *Lot N – 6 022 112*

- i. Une offre d'achat a été reçue pour le Lot N (6 022 112), de la part du même acheteur que le lot F. Puisque celui-ci est en défaut relativement au paiement de la Balance de Prix de Vente, le Contrôleur est d'avis qu'il ne devrait pas poursuivre le processus de vente avec cet acheteur tant qu'il n'a pas remédié au défaut.

e) *Lot I et N – 6 022 117 / 6 022 112*

- i. Une offre d'achat a été reçue pour les lots I et N (6 022 117 et 6 022 112, respectivement). Bien qu'échue, le Contrôleur voudrait faire ventiler ces offres et voir avec l'acheteur si une transaction pour l'un ou l'autre des terrains est également possible. L'acheteur est toujours intéressé.

33. Le Contrôleur poursuit ses efforts pour la construction des infrastructures critiques au Projet.

Processus de Réclamation

34. Conformément aux paragraphes 4, 5 et 6 de l'Ordonnance Processus de Réclamation, le Contrôleur a :
 - a) Publié dans l'édition du 28 mai 2020 de LaPresse+ et du Globe and Mail un avis contenant les informations nécessaires au Processus de Réclamation, tel que détaillé dans l'Ordonnance Processus de Réclamation. Lesdits avis sont présentés à l'**Annexe B**;
 - b) Publié les informations prescrites en vertu de l'Ordonnance Processus de Réclamation sur les Sites Web du Contrôleur dans les délais prescrits;
 - c) Envoyé par la poste à chaque créancier connu une copie de la lettre d'instructions et du formulaire de réclamation.
35. Le Contrôleur continue d'analyser les preuves de réclamation reçues. La date limite pour le dépôt des preuves de réclamation est le 18 juin 2020 à 17 h.
36. À la date du présent Rapport, le Contrôleur a reçu 19 preuves de réclamation sur les 34 créanciers connus à qui le Contrôleur a envoyé une copie de la lettre d'instructions et du formulaire de réclamation.

Droits de 9227 à une partie des profits générés dans certaines entreprises

37. Le Contrôleur a entrepris des procédures visant à éclaircir la situation dans laquelle 9227 aurait droit à une participation de 33,3 % des profits générés par la société 9361-4048 Québec inc., faisant affaire sous le nom d'Immobilier JMJ et à 30 % des profits générés par la société 9344-8181 Québec inc., faisant affaire sous le nom de Pur Urbain Candiac. Ces participations découleraient d'ententes conclues par M. Marc-André Nanon.
38. Ces deux sociétés ont développé et continuent de développer des immeubles sur le Projet.
39. Bien que le Contrôleur dispose de peu de détails, il semblerait toutefois que 9227 aurait vendu cette participation sans avoir reçu aucun produit de vente à ce jour.
40. Les procédures ont débuté avec un interrogatoire de M. Arthur Steckler. Des interrogatoires sont prévus avec les autres intervenants, dont M. Nadon et le développeur des sociétés en question.
41. Puisque le Contrôleur détient actuellement très peu d'informations et que celles-ci sont de nature confidentielle, peu de détails peuvent être apportés à l'heure actuelle.

RENOUVELLEMENT DU DIP

42. Tel que mentionné, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête pour l'approbation du Financement DIP le 23 janvier 2020. Celle-ci a été approuvée en vertu de la Seconde Ordonnance Initiale Modifié et Reformulée le 30 janvier 2020.
43. Le 7 février 2020, Desjardins a déboursé le DIP il s'agit d'un financement de type crédit rotatif et intérimaire jusqu'à concurrence de 3 300 000 \$ (la « **Limite de Crédit** »).
44. Les fonds provenant du DIP ont permis de maximiser la valeur des actifs des Débitrices, en finançant notamment le fonds de roulement et en investissant dans les infrastructures urgentes et nécessaires au Projet.
45. Au 13 juin 2020, l'utilisation du Financement DIP était de 1 418 000 \$.
46. La date d'échéance indiquée dans la convention de crédit du DIP est le 30 juin 2020 (« **Date d'Échéance** »).
47. Cependant, les Mesures-Covid ainsi que le ralentissement économique ont significativement ralenti le processus de restructuration. Par conséquent, le Contrôleur a fait la demande à Desjardins de proroger de la Date d'Échéance au 30 septembre 2020 afin de maintenir le financement des opérations ainsi que des efforts de restructuration des Débitrices.
48. Par ailleurs, puisque la période estivale est celle où la majorité des travaux d'infrastructures doivent être exécutés, le Contrôleur désire augmenter la Limite de Crédit à 4 300 000 \$.
49. Le 9 juin 2020, le Contrôleur a présenté à Desjardins son cahier de sollicitation mis à jour au soutien de la demande de prorogation de la Date d'Échéance et de l'augmentation de la Limite de Crédit.
50. Les négociations se poursuivent avec Desjardins, et le Contrôleur prévoit être en mesure de présenter cette nouvelle offre de financement d'ici la date d'audition prévue pour la Requête.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

51. Lors du dépôt du Quatrième Rapport du Contrôleur le 16 avril 2020, les Flux de Trésorerie Prévisionnels – Quatrième Rapport du Contrôleur ont été déposés, lesquels couvraient la période de 12 semaines se terminant le 4 juillet 2020.
52. Les tableaux présentés sous scellés à l'**annexe C** résument les recettes et débours réels pour la période de neuf (9) semaines terminée le 13 juin 2020 (« **Période de référence** »), par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Quatrième Rapport du Contrôleur.
53. En date du 13 juin 2020, l'encaisse de 9227 était approximativement de 1 882 000 \$ et l'utilisation de la marge de crédit du financement intérimaire de 1 418 000 \$, ce qui représente un écart défavorable de 278 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Quatrième Rapport du Contrôleur. Les principales raisons ayant causé cet impact défavorable sont :
 - a) Écart défavorable temporaire de 2 500 000 \$ sur l'encaissement de la Balance de Prix de Vente. Les modalités de l'acte de vente prévoyaient ce versement au 1^{er} mai 2020. Nous vous référons à la section « Démarches pour effectuer la vente de terrains » pour plus de détails.
 - b) Écart défavorable temporaire de 239 000 \$ sur les revenus d'intérêts relatifs à la Balance de Prix de Vente non collectés et aux lots sous promesses d'achat. Le paiement de ces intérêts a été retenu en raison de certaines réclamations relatives à des travaux électriques entrepris par un acheteur du Projet qui devrait être remboursé par 9227. Le Contrôleur analyse actuellement la validité de ces réclamations ainsi que ses obligations contractuelles.
 - c) Écart favorable temporaire de 1 000 000 \$ sur le retrait des amas de terre et de pierres. Ces travaux ont été réalisés, la terre est actuellement retirée du Projet. Le montant de facturation réelle est de 815 000 \$ plus taxes comparativement au montant budgété de 1 000 000 \$. Le paiement est prévu pour la semaine du 22 juin 2020.
 - d) Écart favorable temporaire de 170 000 \$ pour les taxes et permis. La Ville de Candiac a accordé un délai de paiement de deux mois suite à la situation COVID-19. Les taxes seront donc payées dans la semaine se terminant le 8 août 2020.
 - e) Écarts favorables temporaires pour l'entretien du chantier du Secteur 5, le gérant de chantier, les travaux de canalisation, le mur acoustique, les plans et devis, le paiement des taxes de vente, honoraires du Contrôleur et les autres dépenses qui se résorberont dans les prochaines semaines.
54. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9336 sont majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
55. Les Mesures-Covid ont un impact sur le délai de traitement, d'envoi et de décaissement des dépenses, car les paiements sont effectués par chèque. À la date du présent Rapport, le montant de chèques en circulation était approximativement de 100 000 \$.
56. Les Débitrices ont payé et continuent de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services rendus après la date de l'Ordonnance Initiale.

FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS

57. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, présentés sous scellés à l'**annexe D** portant sur la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, soit 16 semaines se terminant le 3 octobre 2020, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
58. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés n'incluent pas de clôture de nouvelle transaction durant la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés. Certains lots font toutefois l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente. Nous vous referons à la section « Démarche pour effectuer la vente de terrains » du présent Rapport pour plus de détails.
- a) Durant la période de 16 semaines, 9227 prévoit encaisser approximativement 3 073 000 \$ provenant des sources suivantes :
- i. Balance de prix de vente de 2 500 000 \$;
 1. Le Contrôleur s'attend à collecter ce montant avant l'expiration du délai de 60 jours prévu à la clause résolutoire, soit d'ici le 27 juillet 2020;
 - ii. Collecte des taxes de vente de 291 000 \$;
 1. Il s'agit de la collecte des taxes de vente courantes;
 - iii. Revenus d'intérêts sur les balances de prix de vente à recevoir de 282 000 \$;
 1. Le Contrôleur s'attend à atteindre un règlement sur la question des intérêts et de recouvrir les intérêts exigibles, tel que prévu aux modalités des ententes signées entre les parties.
- b) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier 4 412 000 \$ en infrastructures, opérations et honoraires, entre autres :
- i. Certaines dépenses critiques en infrastructures pour assurer le bon fonctionnement du Projet :
 1. Retrait des amas de terre et de pierres pour un montant de 815 000 \$;
 - a. Ces travaux ont été réalisés, la terre est actuellement retirée du Projet. Le montant est basé sur la facturation réelle à payer;
 2. Travaux de trottoirs, de câblage pour Hydro-Québec et d'aménagement paysager pour un montant de 962 000 \$;
 3. Conception du mur acoustique pour un montant de 805 000 \$;
 4. Préparation des plans et devis pour les infrastructures à terminer de 19 000 \$;
 - ii. Les coûts prévus pour l'entretien du chantier de 24 000 \$;
 - iii. Taxes foncières municipales de 202 000 \$;
 1. Le deuxième versement des taxes foncières était initialement prévu pour le 4 juin 2020. Toutefois, la Ville a accordé un délai de paiement de deux mois suite à la situation COVID-19. Les taxes seront donc payées dans la semaine se terminant le 8 août 2020;
 - iv. Gérant de chantier de 120 000 \$;

- v. Taxes de vente de 418 000 \$;
 - 1. Il s'agit du paiement des taxes des ventes courantes;
 - vi. Avance à 9336 de 30 000 \$;
 - vii. Autres dépenses de 230 000 \$;
 - viii. Honoraires de 783 000 \$;
 - 1. Les honoraires des experts évaluateurs ont été ajoutés.
- c) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier 1 414 000 \$ au service de sa dette :
- i. Intérêts sur les dettes long terme 134 000 \$;
 - ii. Frais professionnels pour le Financement DIP de 159 000 \$;
 - 1. Des frais professionnels ont été ajoutés pour refléter les coûts encourus par le prêteur du Financement DIP relativement à sa vérification hebdomadaire;
 - iii. Intérêts à la Société Immobilière Gagné inc. 222 000 \$;
 - 1. Le paiement des intérêts sera fait conformément aux modalités du contrat de vente. Toutefois, le remboursement de capital de la balance de prix de vente ne sera pas versé. Celui-ci aurait été d'un montant de 1 900 000 \$ payable le 15 juillet 2020. La dette résiduelle due à la Société Immobilière Gagné est de 4 439 156 \$ à ce jour;
 - iv. Remboursement permanent de la dette à long terme due à Garadex d'un montant de 900 000 \$, provenant de l'encaissement de la Balance de Prix de Vente de 2 500 000 \$.
59. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9336 reflètent essentiellement ce qui suit :
- a) Durant la période de 16 semaines, 9336 prévoit encaisser approximativement 51 000 \$, provenant des sources suivantes :
 - i. Revenus de loyer;
 - ii. Collecte des taxes de vente;
 - iii. Avance de 9227.
 - b) Durant cette même période, 9336 prévoit déboursier 64 000 \$ pour payer les dépenses suivantes :
 - i. Énergie;
 - ii. Entretien et réparations;
 - iii. Taxes municipales et scolaires;
 - iv. Intérêts à la Banque de Développement du Canada.
60. Selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, les Débitrices auraient suffisamment de liquidités pour payer les obligations, et ce, jusqu'à la fin de la Période de Suspension des Procédures au 30 septembre 2020.

61. D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire :
- a) Que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés;
 - b) Qu'à la date du présent Rapport, les hypothèses probables émises ne cadrent pas avec les projets des Débitrices ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES


62. Le 17 juin 2020, le Contrôleur a déposé la Requête visant l'obtention d'une ordonnance qui proroge la période de suspension des procédures au 30 septembre 2020. Le Contrôleur espère que cette période sera suffisante, considérant le contexte actuel et les Mesures-Covid, afin de :
- a) Poursuivre son analyse, en vertu du Processus de Réclamation, de l'existence, de la validité et du quantum de diverses réclamations garanties et non garanties contre les Débitrices ou impliquant les propriétés des Débitrices ainsi qu'assurer la collection de montant à recevoir par les Débitrices;
 - b) Poursuivre les efforts de vente des terrains de concert avec le Courtier avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires;
 - c) Superviser le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - d) Poursuivre les efforts de construction des infrastructures critiques prévues au protocole d'entente de développement domiciliaire;
 - e) Faire rapport à la Cour et aux parties intéressées de l'évaluation du Contrôleur et ses recommandations quant aux options de restructuration;
 - f) Prendre toute autre action jugée nécessaire ou souhaitable.

OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

63. Le Contrôleur est d'avis que tant que les Mesures-Covid sont en vigueur, le processus de restructuration et la continuation des travaux d'infrastructure seront ralentis.
64. Le Contrôleur est également d'avis que les conclusions recherchées aux termes de la Requête devraient être octroyées par la Cour.
65. Malgré le ralentissement du processus de restructuration, il demeure que celui-ci générera de meilleurs résultats qu'un scénario de liquidation pour la masse des créanciers. Particulièrement dans la situation de crise sanitaire et économique actuelle.
66. Le Contrôleur est d'avis que la demande afin de proroger la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020 devrait lui permettre de continuer les efforts de restructuration.
67. Le Contrôleur confirme que :
- a) Les créanciers des Débitrices ne subiront aucun préjudice advenant l'approbation de la Requête;
 - b) Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence voulue;
 - c) Si la Requête est accordée, les Débitrices et KPMG continueront les efforts de restructuration dans le but de maximiser la valeur du Projet et de leurs actifs et ceux-ci seront en meilleure position pour soumettre un plan d'arrangement viable à leurs créanciers.

Fait à Montréal, le 17 juin 2020

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


Par: Dev A. Coossa, SAI, CIRP
Associé

ANNEXE A – (SOUS SCELLÉS) – OFFRE D’ACHAT – LOT G ET H

ANNEXE B – AVIS PUBLIÉS DANS LES JOURNAUX LAPRESSE+ ET GLOBE AND MAIL

Adm. Pub.: Grace

Client : KPMG

Contact client : Nathalie Grenon

0 2 3/16 3 5/16 4 4 1 4 1 2 5 3/16

CANADA SUPERIOR COURT
PROVINCE OF QUÉBEC Commercial Division
DISTRICT OF MONTRÉAL
COURT No: 500-11-057549-194

IN THE MATTER OF THE PLAN OF ARRANGEMENT OF:
9227-1584 QUÉBEC INC.
9336-9262 QUÉBEC INC
Debtors

KPMG INC.
Monitor/Petitioner

110302 CANADA INC.
9325-7277 QUÉBEC INC.
Mises en cause

NOTICE TO CREDITORS

Reference is made to the Claims Procedure Order rendered by the Court on May 21, 2020 (hereinafter the "Claims Procedure Order"), a copy of which is available on the Monitor's Website by following this link: home.kpmg/ca/squarecandiac

All capitalized terms not otherwise defined herein have the meaning ascribed to them in the Claims Procedure Order.

Please note that if there are inconsistencies between information in this notice and the provisions of the Claims Procedure Order, the latter shall prevail.

On November 22, 2019, the Debtors initiated Court-supervised proceedings before the Superior Court of Québec (the "Court") and an Initial Order pursuant to the *Companies' Creditors Arrangement Act*, L.R.C. 1985, c. C-36, as amended (the "CCAA") was issued in favor of the Debtors. Pursuant to the Initial Order, KPMG Inc. was appointed monitor (the "Monitor").

On May 21, 2020, the Claims Procedure Order was issued by the Court. The Claims Procedure Order provides for, *inter alia*, the implementation of a process pursuant to which Creditors are invited to assert (i) any Claim in connection with the Debtors, (ii) any Claim against the Debtors' respective Directors and Officers, and (iii) any Restructuring Claim that they may have against the Debtors.

Any person who believes that they hold a Claim must file a Proof of Claim with the Monitor at the address indicated below by the Claims Bar Date which, pursuant to the Claims Procedure Order, has been established to be no later than **5:00 p.m. (Montréal time) on June 18, 2020** or, for Restructuring Claims, at the later of (i) **5:00 p.m. (Montréal time) on June 18, 2020** or (ii) fifteen (15) days after the date of receipt by the Creditor of a notice from the Monitor giving rise to such Claim and requesting that such Creditor prove its claim within such delay, it being understood that at no time shall such a notice from the Monitor be sent to the Creditor less than thirty (30) days before the date of the first Creditors' Meeting. The Proof of Claim must, be in the form provided at Schedule B of the Claims Procedure Order.

THE CLAIMS THAT ARE NOT RECEIVED AT THE LATEST ON THE CLAIMS BAR DATE WILL BE FOREVER BARRED AND EXTINGUISHED. YOU WILL NOT BE FURTHER NOTIFIED.

The Proof of Claim form as well as all the information regarding the CCAA proceedings and the Claims process is available on the Monitor's website at: home.kpmg/ca/squarecandiac

Creditors who have questions or are unable to download a Proof of Claim form from the Monitor's website should contact the Monitor at the contact details below:

KPMG Inc.

In its capacity of Monitor named by the Court for
9227-1584 Québec Inc. and 9336-9262 Québec Inc.

Dated at Montréal, this 28th day of May 2020.

KPMG Tower, Suite 1500
600, de Maisonneuve Blvd. West
Montréal, QC H3A 0A3
Phone: (514) 840-2311 / 1-866-930-4911
Fax: (514) 840-2121
Email: reclamation@kpmg.ca



KPMG Inc.
Monitor

9227-1584 QUÉBEC INC.
9336-9262 QUÉBEC INC.

Débitrices

KPMG INC.

Contrôleur / Requérent

110302 CANADA INC.
9325-7277 QUÉBEC INC.

Mises en cause

AVIS AUX CRÉANCIERS

Référence est faite à l'ordonnance relative au traitement des réclamations rendue par la Cour le 21 mai 2020 (ci-après l'« **Ordonnance de Réclamations** ») et dont la copie (en anglais seulement) est disponible sur le site Internet du Contrôleur au lien suivant : home.kpmg/ca/squarecandiac-fr

Les termes en majuscule non définis autrement aux termes du présent document ont le sens attribué aux termes de l'Ordonnance de Réclamations.

Veuillez prendre note que l'Ordonnance de Réclamations a été rendu en anglais et qu'en cas de contradiction entre le présent avis et l'Ordonnance de Réclamations, les dispositions de cette dernière prévaudront. Dans le cas où un créancier (« *Creditor* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations, un « **Créancier** ») aurait besoin d'une traduction non officielle de l'Ordonnance de Réclamations, veuillez communiquer avec le Contrôleur aux coordonnées ci-



9227-1584 QUÉBEC INC.
9336-9262 QUÉBEC INC.

Débitrices

KPMG INC.

Contrôleur / Requérent

110302 CANADA INC.
9325-7277 QUÉBEC INC.

Mises en cause

AVIS AUX CRÉANCIERS

Référence est faite à l'ordonnance relative au traitement des réclamations rendue par la Cour le 21 mai 2020 (ci-après l'« **Ordonnance de Réclamations** ») et dont la copie (en anglais seulement) est disponible sur le site Internet du Contrôleur au lien suivant : home.kpmg/ca/squarecandiac-fr

Les termes en majuscule non définis autrement aux termes du présent document ont le sens attribué aux termes de l'Ordonnance de Réclamations.

Veuillez prendre note que l'Ordonnance de Réclamations a été rendu en anglais et qu'en cas de contradiction entre le présent avis et l'Ordonnance de Réclamations, les dispositions de cette dernière prévaudront. Dans le cas où un créancier (« *Creditor* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations, un « **Créancier** ») aurait besoin d'une traduction non officielle de l'Ordonnance de Réclamations, veuillez communiquer avec le Contrôleur aux coordonnées ci-dessous.

Le 22 novembre 2019, une Ordonnance Initiale a été rendue en faveur des Débitrices conformément à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C., 1985, ch. C-36, dans sa version modifiée (ci-après la « **LACC** ») et KPMG inc. a été nommée à titre de Contrôleur.

Le 21 mai 2020, l'Ordonnance de Réclamations a été rendue. L'Ordonnance de Réclamations autorise notamment la tenue d'un processus dans le cadre duquel les Créanciers sont invités à faire valoir toute (i) réclamation (« *Claim* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations, une « **Réclamation** ») qu'ils pourraient avoir contre les Débitrices, (ii) toute Réclamation contre les dirigeants et les administrateurs (« *Directors and Officers Claim* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations) qu'ils pourraient avoir contre les dirigeants et administrateurs des Débitrices (« *Directors and Officers* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations), en telle qualité, et (iii) toute Réclamation reliée à la restructuration qu'ils pourraient avoir contre les Débitrices (« *Restructuring Claim* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations, une « **Réclamation reliée à la Restructuration** »).

Toute personne croyant détenir une Réclamation, doit déposer auprès du Contrôleur une preuve de réclamation (« *Proof of Claim* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations, une « **Preuve de Réclamation** »). Les Preuves de Réclamation doivent être reçues par le Contrôleur à l'adresse indiquée ci-dessous au plus tard à la date limite de dépôt des réclamations (« *Claims Bar Date* » tel que défini dans l'Ordonnance de Réclamations, la « **Date limite de dépôt des Réclamations** »), soit à 17 h (heure de Montréal), le 18 juin 2020 ou, en ce qui concerne les Réclamations reliées à la Restructuration, au plus tard (i) à 17 h (heure normale de l'Est) le 18 juin 2020 ou (ii) quinze (15) jours après la date de réception par le Créancier d'un avis du Contrôleur donnant lieu à la Réclamation reliée à la Restructuration et demandant au Créancier recevant cet avis de prouver sa Réclamation à l'intérieur de ce délai, étant entendu qu'un tel avis du Contrôleur ne sera pas envoyé au Créancier moins de trente (30) jours avant la date de la première Assemblée des Créanciers. La Preuve de Réclamation doit prendre la forme prévue à l'Annexe B de l'Ordonnance de Réclamations.

LES RÉCLAMATIONS QUI NE SONT PAS REÇUES AU PLUS TARD À LA DATE LIMITE DE DÉPÔT DES RÉCLAMATIONS SERONT IRRECEVABLES ET DÉFINITIVEMENT ÉTEINTES. VOUS NE RECEVREZ AUCUN AUTRE AVIS.

Le formulaire de Preuve de Réclamation, l'information concernant la procédure en vertu de la LACC et le processus de réclamation se trouvent sur le site Internet du Contrôleur à l'adresse suivante : home.kpmg/ca/squarecandiac-fr

Les Créanciers qui ont des questions ou qui éprouvent des difficultés à télécharger le formulaire de Preuve de Réclamation à partir du site internet du Contrôleur peuvent communiquer avec celui-ci aux coordonnées ci-dessous :

KPMG inc.

En sa qualité de contrôleur nommé par le tribunal de
9227-1584 Québec inc. et 9336-9262 Québec inc.

Tour KPMG, Bureau 1500

600, boul. de Maisonneuve Ouest

Montréal (Québec) H3A 0A3

Téléphone : (514) 840-2311 / 1-866-930-4911

Télexcopieur : (514) 840-2121

Courriel : reclamation@kpmg.ca

ANNEXE C – (SOUS SCELLÉS) – FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

ANNEXE D – (SOUS SCELLÉS) – PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉVISÉS
