

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

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

8 janvier 2021

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| Introduction | 3 |
| Restrictions | 6 |
| Activités du Contrôleur depuis l'émission du dernier rapport..... | 7 |
| Renouvellement du DIP | 12 |
| Flux de trésorerie Réels versus Prévisionnels..... | 13 |
| Flux de trésorerie Prévisionnels Révisés..... | 14 |
| Demande d'extension de la période de suspension des procédures..... | 16 |
| Observations du Contrôleur | 17 |

ANNEXES

Annexe A – (sous scellés) – Promesse de vente Lots I et N

Annexe B – Rapport - Preuves de Réclamation

Annexe C – (sous scellés) – Flux de Trésorerie Réels versus Prévisionnels

Annexe D – (sous scellés) – Flux de Trésorerie Prévisionnels 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 (le « **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 selon 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 au soutien de la requête pour l'émission de l'ordonnance initiale (« **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 modifiée et mise à jour le 2 décembre 2019), qui prévoyait, 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 jusqu'à toute autre date ultérieure pouvant être ordonnée par la Cour.
5. Le 20 décembre 2019, la Cour a prolongé la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 janvier 2020.
6. À cette date, 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 prévoyaient 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** »), la création de charges prioritaires et l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
8. Le 31 janvier 2020, la Cour a rendu la seconde ordonnance initiale modifiée et reformulée qui prévoyait l'approbation du financement DIP, la création de charges prioritaires et le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 avril 2020.
9. Le 24 avril 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoyait le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
10. Le 21 mai 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoyait la mise en place d'un processus de réclamation (le « **Processus de Réclamation** »).

11. Le 17 juin 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020, l'extension du Financement DIP et l'augmentation de la charge prioritaire liée au Financement DIP, ainsi que le cinquième rapport du contrôleur (le « **Cinquième Rapport du Contrôleur** »).
12. Le 26 juin 2020, la Cour a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée** ») prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020.
13. Le 28 août 2020, le Contrôleur a déposé un rapport du Contrôle intérimaire faisant état de la situation.
14. Le 24 septembre 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 15 janvier 2021 et a produit le septième rapport du Contrôleur (le « **Septième Rapport du Contrôleur** ») au soutien de celle-ci.
15. Le 29 septembre 2020, la Cour a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée** ») prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 15 janvier 2021.
16. Le 4 novembre 2020, à la demande de l'honorable juge Peter Kalichman J.S.C, le Contrôleur a déposé une lettre (la « **Lettre du 4 novembre 2020** ») faisant état de la situation quant à la transaction envisagée pour la vente des lots A, B, C et D et l'évolution du traitement des réclamations.
17. De façon concomitante au dépôt de ce huitième rapport (le « **Rapport** »), le Contrôleur compte signifier une requête (la « **Requête** ») visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures.
18. Ce Rapport a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :
 - a) Les activités du Contrôleur depuis le dépôt du Septième Rapport du Contrôleur, soit :
 - i. L'administration du dossier;
 - ii. Une mise à jour des démarches effectuées pour la vente de terrains;
 - iii. Processus de réclamation;
 - iv. Procédures entreprises contre les Intimés;
 - v. Préavis de résiliation de contrat en vertu de l'article 32 de la LACC;
 - vi. Processus de vente - 170, boulevard de l'Industrie.
 - b) Le processus de renouvellement du DIP;
 - c) Les flux de trésorerie réels des Débitrices pour la période de 15 semaines terminées le 2 janvier 2021, comparés aux projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le Septième Rapport du Contrôleur (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Septième Rapport du Contrôleur** »);

- d) Un aperçu des projections de flux de trésorerie des Débitrices révisées (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** ») pour la période de 13 semaines se terminant le 3 avril 2021 (la « **Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** »);
- e) La demande de prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 29 janvier 2021;
- f) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions de la Requête.

RESTRICTIONS

19. 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** »).
20. 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.
21. Ce rapport ne prend pas en compte tous les impacts futurs de la COVID-19 (« **COVID-19** »), 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** ») pourrait affecter les prévisions et les projections incluses au Rapport. À l'heure actuelle, l'impact complet du virus ne peut pas être évalué qualitativement ou quantitativement.
22. 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.
23. 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.
24. 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 matérialisaient, les variations pourraient être significatives.
25. 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.
26. Sauf indication contraire, tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU DERNIER RAPPORT

Administration

27. Depuis le dépôt du Septième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur a notamment :
- a) Mis à jour le site internet du Contrôleur home.kpmg/ca/squarecandiac et home.kpmg/ca/squarecandiac-fr, pour mettre à disposition les requêtes déposées, les ordonnances émises depuis le 24 septembre 2020 ainsi que le Septième 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 mis en cause, les créanciers garantis, les représentants de la Municipalité de Candiac, certains acheteurs potentiels et autres parties intéressées au 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) 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 – Septième 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;
 - f) Coordinné et assuré l'achèvement des travaux d'infrastructure;
 - g) Poursuivi ses efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires, par le biais du courtier retenu, soit NAI Terramont Commercial (le « **Courtier** »).

Démarches pour effectuer la vente de terrains

28. Le Contrôleur, de concert avec le Courtier, poursuit les efforts de vente des terrains dans l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.
29. Depuis l'émission du Septième Rapport du Contrôleur, les lots suivants ont fait l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente :
- a) *Lot A et B – 6 022 119 et 6 022 120 / Lot C et D – 6 022 121 et 6 022 122*
 - i. Une promesse de vente a été acceptée pour les lots A, B, C et D le 2 septembre 2020.
 - ii. Tel que mentionné dans la Lettre du 4 novembre 2020, le promettant acheteur n'a pas été en mesure de se déclarer satisfait des conditions de la promesse de vente du 2 novembre 2020.
 - iii. Par conséquent, une extension de la période de vérification diligente a été accordée jusqu'au 2 décembre 2020.

- iv. Cette extension devait permettre au Contrôleur d'obtenir une contre-expertise quant à certains éléments invoqués par le promettant acheteur justifiant une réduction significative de prix. (les « **Éléments de Réduction de Prix** »).
- v. Le 5 novembre 2020, le Contrôleur a mandaté le Groupe-Conseil Génipur (« **Génipur** ») pour qu'il produise un rapport de contre-expertise (le « **Rapport de Contre-Expertise** ») afin d'analyser la raisonnable et la pertinence des Éléments de Réduction de Prix soulevés par le promettant acheteur.
- vi. Le 24 novembre 2020, bien que le Rapport de Contre-Expertise ne fût pas encore finalisé, le Contrôleur a partagé, en partie, sa position ainsi que certains résultats préliminaires relativement aux Éléments de Réduction de Prix invoqués par le promettant acheteur.
- vii. Le Contrôleur a alors également informé le promettant acheteur qu'il ne serait pas en mesure de prendre une position finale sur les Éléments de Réduction de Prix avant d'obtenir la version finale du Rapport de Contre-Expertise.
- viii. Le 27 novembre 2020, le promettant acheteur a informé le Contrôleur qu'il ne comptait plus se prévaloir de la promesse de vente.
- ix. Le Contrôleur a obtenu il y a quelques jours la version projet du Rapport de Contre-Expertise, et devrait obtenir sa version finale d'ici la date d'audition prévue pour la Requête.
- x. Le Contrôleur comprend qu'à ce jour différents promoteurs demeurent intéressés par ces lots. Ceux-ci seront sollicités subséquemment à la réception et l'analyse du Rapport de Contre-Expertise.
- xi. Par ailleurs, le Contrôleur est toujours en discussion avec le promettant acheteur qui s'est retiré et qui continue de manifester un certain intérêt à compléter la transaction envisagée. En fonction des efforts investis par le promettant-acheteur à ce stade, notamment quant à son processus de vérification diligente, le Contrôleur est d'avis que le promettant-acheteur peut toujours être considéré comme un acheteur potentiel.
- xii. Toutefois, il est difficile de prévoir la période de temps qui sera nécessaire pour compléter une transaction pour ces lots.

b) Lots G et H – 6 022 113 / 6 022 115

- i. L'acte de vente pour ces lots a été signé le 15 octobre 2020 comme prévu.
- ii. Le 12 octobre 2020, Société Immobilière Gagné (« **SIG** ») a déposé au dossier de la Cour une demande pour diverses ordonnances relatives à la distribution du produit de la vente des lots G et H (le « **Litige Transaction G et H** ») afin de déterminer les termes de la distribution du produit de vente entre Desjardins et SIG.
- iii. Il a été convenu que le produit de vente serait détenu en fidéicommiss par le Contrôleur jusqu'à ce que la Cour tranche les questions soulevées par SIG.
- iv. L'audition du Litige Transaction G et H est prévue le 14 janvier 2021.

- v. Le 10 décembre 2020, à la demande du Contrôleur et avec l'accord de Desjardins et de SIG, un montant de 2 000 000 \$, des fonds détenus en fidéicommiss par le Contrôleur, a été libéré et utilisé dans le cadre de la gestion du processus de restructuration. Ce transfert était nécessaire afin de permettre au Contrôleur d'honorer ses obligations, tout en respectant la limite de crédit du Financement DIP.
- vi. À ce jour, une somme de 4 617 665 \$ est détenue en fidéicommiss par le Contrôleur.
- vii. Le sort de ce litige a une importance cruciale sur la façon dont les montants actuellement dus pourraient être remboursés et eu égard au fait que le Contrôleur ne peut prendre pour acquis quelle sera la décision rendue par la Cour quant au Litige Transaction G et H, il doit, en prenant en compte les modalités actuelles du financement DIP informer la Cour que potentiellement il pourrait manquer de fonds pour poursuivre les opérations des Débitrices à compter du 31 janvier 2021.

c) *Lots I et N – 6 022 117 / 6 022 112*

- i. Une promesse de vente a été acceptée pour les lots I et N par un promettant acheteur le 24 novembre 2020. Une copie de celle-ci est produite sous scellés à l'**Annexe A**.
- ii. Le promettant acheteur procède à sa vérification diligente conformément aux conditions prévues à la promesse de vente. La période de vérification est d'une durée de 90 jours et prendra fin le 22 février 2021.
- iii. Le produit éventuel de cette transaction n'a pas été inclus au Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, car les modalités de la promesse de vente permettent au promettant acheteur de se retirer à son entière et absolue discrétion avant l'expiration du délai prévu pour sa vérification diligente.

30. Le Contrôleur poursuit ses efforts visant la construction des infrastructures essentielles au Projet.

Processus de réclamation

31. Le 4 novembre 2020, le Contrôleur a soumis à la Cour un rapport détaillé des preuves de réclamation produites, admises et contestées ou partiellement contestées. Une copie de ce rapport est jointe à ce Rapport à l'**Annexe B**.

32. Depuis cette date, le Contrôleur a reçu des requêtes en appel des avis de rejet envoyés pour les créanciers suivants :

- a) Construction Gerpro inc.;
- b) 9361-4048 Québec inc.;
- c) 9344-8181 Québec inc.;
- d) A. & J.L. Bourgeois ltée; et
- e) Coffrage Atlantique inc.

33. Les preuves de réclamation des créanciers suivantes demeurent toujours en traitement :

- a) 110302 Canada inc.
- b) Ville de Candiac

c) Desjardins.

Procédures entreprises contre les Intimés

34. Tel que mentionné dans le Septième Rapport du Contrôleur, trois demandes distinctes (les « **Trois Demandes** ») ont été déposées au dossier de la Cour visant ultimement à récupérer des sommes dues ou pouvant être dues aux Débitrices par les compagnies : 9344-8181 Québec inc., 9361-4048 Québec inc. et Groupe Xpansion Québec inc. (les « **Intimés** »).
35. Les Trois Demandes sont les suivantes :
- a) Une requête pour jugement déclaratoire, ordonnance de sauvegarde et déclaration d'inopposabilité (« **Requête Jugement Déclaratoire** ») afin d'éclaircir la situation dans laquelle 9227 aurait droit à une participation aux profits générés de certaines des Intimés.
 - b) Une requête pour directives (« **Requête pour Directives** »), afin d'obtenir des directives par rapport à l'interprétation de différentes ententes contractuelles entre les Intimés et 9227;
 - c) Une requête en réclamation de loyers impayés (« **Requête en Réclamation de Loyers Impayés** ») afin de réclamer des sommes impayées à 9336 pour l'occupation de locaux situé au 170, boulevard de l'Industrie par Groupe Xpansion Québec inc.
36. Le 13 octobre 2020, une conférence de gestion a été tenue afin de débattre de questions préliminaires quant aux Trois Demandes.
37. À la suite de cette audition, la Cour a suspendu les requêtes des Trois Demandes jusqu'au 16 novembre 2020.
38. Le 16 novembre 2020, une audition a eu lieu afin de déterminer si la suspension de l'instance devait être prolongée quant aux Trois Demandes. À la conclusion de l'audience, la Cour ordonne la prorogation de la suspension d'instance jusqu'au 14 janvier 2021 ou jusqu'à nouvel ordre.
39. Le 23 novembre, le Tribunal lève la suspension d'instance de la Requête pour Directives ainsi que la Requête en Réclamation de Loyers Impayés et ordonne aux parties de compléter des échéanciers prévoyant les étapes à franchir.
40. Le Contrôleur, conjointement avec le procureur des Intimés, a déposé des échéanciers à la Cour le 4 décembre dernier quant à la partie des Trois Demandes qui va de l'avant.
41. Les étapes prévues aux échéanciers ont été suivies jusqu'à présent et conséquemment l'interrogatoire du Contrôleur quant aux Requêtes pour Directives et en Réclamation de Loyers a eu lieu le 7 janvier 2021.

Préavis de résiliation de contrat en vertu de l'article 32 de la LACC

42. Le 2 novembre 2020, le Contrôleur a envoyé un préavis de résiliation de contrat (« **Préavis de Résiliation de Contrat** ») en vertu de l'article 32(1) de la LACC quant à l'Offre d'achat intervenue entre 9344-8181 Québec inc. et 9227 le ou vers le 17 août 2016 relativement aux lots J, L et M.

43. Le 13 novembre 2020, le Contrôleur a déposé à la Cour un exposé des motifs de la résiliation de contrat. Ceux-ci pouvant être essentiellement résumé à un prix offert pas assez élevé et à des paiements trop échelonnés dans le temps.
44. Le 26 novembre 2020, le procureur de 9334 a déposé à la Cour la contestation du Préavis de Résiliation de Contrat.
45. Le Contrôleur, conjointement avec le procureur de 9344-8181 Québec inc., a déposé un échéancier à la Cour le 4 décembre dernier.
46. Les étapes prévues à cet échéancier ont été suivies jusqu'à présent et conséquemment l'interrogatoire du Contrôleur a été tenu le 7 janvier 2021

Processus de vente - 170, boulevard de l'Industrie

47. Le Contrôleur est présentement en préparation d'un processus d'appel d'offres pour la vente d'un immeuble connu et désigné comme le 170, boulevard de l'Industrie à Candiac.
48. Cet immeuble constitue l'unique actif 9336 et la vente de celui-ci permettrait le remboursement intégral des créanciers de 9336. Par conséquent, la fin des procédures sous la LACC pour cette entité.
49. Il est prévu que le processus d'appel d'offres se tiendra en janvier et février 2020.
50. Bien entendu, les Mesures-Covid pourraient retarder l'exécution de l'éventuel processus de vente.

RENOUVELLEMENT DU DIP

51. Tel que mentionné, le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé à la Cour une requête pour l'approbation du Financement DIP. Celle-ci a été approuvée le 31 janvier 2020.
52. Comme il s'agit d'un financement de type crédit rotatif et intérimaire jusqu'à concurrence de 3 300 000 \$ (la « **Limite de Crédit** »), Desjardins a déboursé le Financement DIP en date du 7 février 2020.
53. Vers le 30 juin 2020, suite à l'approbation de la Cour, Desjardins a prorogé la date d'échéance du prêt (« **Date d'Échéance** ») jusqu'au 30 septembre 2020 et a augmenté la Limite de Crédit à 4 300 000 \$ afin de financer les travaux d'infrastructure prévus lors de la période estivale.
54. Le 29 septembre 2020, la Date d'Échéance du Financement DIP a été prorogée au 15 janvier 2021.
55. 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.
56. Au 2 janvier 2021, l'utilisation du Financement DIP était de 2 750 000 \$.
57. Au cours de la semaine du 4 janvier 2020, le Contrôleur a demandé à Desjardins de reconduire son entente de Financement DIP jusqu'au 31 mars 2020 et d'augmenter la Limite de Crédit au montant de 5 300 000 \$, et ce afin de garantir le financement nécessaire pour soutenir le processus de restructuration jusqu'au 31 mars 2021.
58. Desjardins a refusé la demande du Contrôleur d'augmenter la Limite de Crédit en raison de l'incertitude liée à la distribution du solde de 4 617 665 \$ détenu en fidéicomis suite à la vente des lots G et H, et faisant l'objet de charges prioritaires au Financement DIP.
59. Tel que mentionné précédemment, cette question devra être tranchée par la Cour dans le cadre du Litige Transaction G et H, le 14 janvier prochain.
60. Desjardins a informé le Contrôleur qu'il consentirait à la prorogation du Financement DIP selon les termes existants, et ce, jusqu'au 31 janvier 2021, soit jusqu'au moment où le Contrôleur prévoit atteindre la Limite de Crédit actuelle de 4 300 000 \$.
61. Sans l'augmentation de la Limite de Crédit, ou d'un règlement du Litige Transaction G et H à la satisfaction de Desjardins, le Contrôleur ne peut garantir la suite du processus de restructuration après le 31 janvier 2021.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

62. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels – Septième Rapport du Contrôleur ont été déposés le 25 septembre 2020. Ceux-ci couvraient la période de 17 semaines se terminant le 16 janvier 2021.
63. Les tableaux, présentés sous scellés à l'**Annexe C**, résument les recettes et débours réels pour la période de 15 semaines qui se terminait le 2 janvier 2021, comparativement aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Septième Rapport du Contrôleur.
64. Le 19 septembre 2020, la marge de crédit autorisée aux termes du Financement DIP était utilisée à la hauteur de 2 750 000 \$, ce qui représente un écart favorable de 29 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Septième Rapport du Contrôleur. Les principales raisons ayant causé cet impact favorable sont :
- a) Écart défavorable sur la vente des lots G et H. Bien que la transaction ait été conclue au montant prévu de 7 000 000 \$, un montant de 4 617 665 \$ est présentement détenu dans le compte en fidéicomis de Contrôleur. Ces fonds n'ont donc pas été perçus par 9227.
 - i. Le montant de 2 383 000 \$ représente :
 - 1. Remboursement du DIP 2 000 000 \$;
 - 2. Frais de courtier à 245 000 \$;
 - 3. Paiement des taxes foncières dues à la hauteur de 101 000 \$.
 - b) Écart défavorable temporaire sur la collection des taxes de vente courantes de 445 000 \$.
 - c) Écart favorable de 150 000 \$ provenant de la remise des fonds détenus en garantie en relation à la transaction du lot K. Ces fonds étaient conservés afin de garantir la réalisation du mur antibruit. Or, ceux-ci ont été complétés en totalité.
 - d) Écart favorable temporaire sur les travaux d'infrastructures, ceux-ci seront complétés à l'hiver et au printemps 2021.
 - e) Écart favorable temporaire sur les dépenses de gérant de chantier et de taxes de vente.
 - f) Écart favorable sur le prêt à 9336-9262 Québec inc., ce prêt devait permettre d'effectuer des travaux de réfection de toiture au 170, de l'Industrie, mais n'a pas encore été déboursé.
 - g) Écart favorable temporaire sur les honoraires.
 - h) Écart favorable sur le remboursement prévu à Société Immobilière Gagnée inc. et Environnement Routier NRJ inc. ces remboursements devaient se faire avec le produit de vente de la transaction G et H. Ces fonds sont actuellement détenus dans le compte en fidéicomis du Contrôleur.
65. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9336 sont majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
66. Les Débitrices ont payé et continuent de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services qui leur ont été fournis après la date de l'Ordonnance Initiale.

FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS

67. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, présentés sous scellés à l'**Annexe D** et portant sur la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, soit 13 semaines se terminant le 3 avril 2021, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
68. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés ne tient pas compte de la transaction envisagée sur les lots I et N, car les modalités de la promesse de vente permettent au promettant acheteur de se retirer à son entière et absolue discrétion avant l'expiration du délai prévu pour sa vérification diligente. Certains autres lots font l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente. Nous vous référons à la section « Démarche pour effectuer la vente de terrains » du présent Rapport pour plus de détails.
- a) Durant la période de 13 semaines, 9227 prévoit encaisser des sommes provenant des sources suivantes :
 - i. Perception des taxes de vente courantes.
 - b) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier les sommes provenant des sources suivantes :
 - i. Certaines dépenses essentielles en infrastructures pour assurer le bon fonctionnement du Projet :
 1. Travaux de câblage d'Hydro-Québec;
 2. Travaux électriques de transformateurs;
 3. Libération des retenues sur les travaux de mur acoustique;
 4. Révision des plans et devis et surveillance des chantiers;
 - ii. Les coûts pour l'entretien du chantier;
 - iii. Taxes foncières municipales;
 - iv. Gérant de chantier;
 - v. Paiements de taxes de vente courantes;
 - vi. Avance à 9336.
 - vii. Honoraires.
 - c) Durant cette même période, 9227 prévoit également déboursier les sommes suivantes:
 - i. Intérêts sur les prêts à long terme;
 - ii. Frais professionnels pour le Financement DIP;
69. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9336 reflètent essentiellement ce qui suit :
- a) Durant la période de 13 semaines, 9336 prévoit encaisser 46 000 \$ des sources suivantes :
 - i. Revenus de loyer;
 - ii. Sur ce point, il faut noter que les loyers réclamés par voie de la Requête en Réclamation de Loyer n'ont pas été inclus aux prévisions financières, car ceux-ci font l'objet de contestation.
 - iii. Perception des taxes de vente;

- iv. Prêt de 9227.
 - b) Durant cette même période, 9336 prévoit déboursier 46 000 \$ pour payer les dépenses suivantes :
 - i. Énergie;
 - ii. Entretien et réparations;
 - iii. Taxes municipales et scolaires;
 - iv. Intérêts payables à la Banque de Développement du Canada.
70. Selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, les Débitrices auraient suffisamment de liquidités pour payer leurs obligations, et ce, jusqu'au 31 janvier 2021.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDUES

71. Le 8 janvier 2021, le Contrôleur a déposé une Requête visant l'obtention d'une ordonnance qui prorogerait la période de suspension des procédures au 29 janvier 2021. Le Contrôleur espère que cette période sera suffisante 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;
 - b) Assurer la collecte des montants à recevoir par les Débitrices;
 - c) Poursuivre, de concert avec le Courtier, les efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires, particulièrement à la lumière des avancements significatifs survenus au cours des dernières semaines;
 - d) Superviser le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - e) Poursuivre les démarches entreprises pour les Trois Demandes, conformément aux échéanciers déposés;
 - f) Négocier de nouveaux termes pour le financement DIP et mettre celui-ci en place avec l'approbation de la Cour;
 - g) Poursuivre les efforts de construction de certaines infrastructures essentielles;
 - h) Lancer et superviser le processus de vente du 170, de l'Industrie.
 - i) Faire rapport à la Cour et aux parties intéressées de l'évaluation du Contrôleur et ses recommandations quant aux options de restructuration;
 - j) Prendre toute autre action jugée nécessaire ou souhaitable.

OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

72. Le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées dans la Requête devraient être octroyées par la Cour.
73. À la lumière de l'avancement récent dans le processus de vente de terrains, le Contrôleur est d'avis que les prochains mois permettront d'améliorer significativement la situation financière des Débitrices.
74. Le Contrôleur est d'avis que la demande visant à proroger la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 29 janvier 2021 devrait lui permettre de continuer les efforts de restructuration.
75. Le Contrôleur confirme que :
- a) Les créanciers des Débitrices ne subiront aucun préjudice advenant l'approbation de la Requête;
 - b) Les Débitrices agissent et continuent 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 8 janvier 2021

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) – PROMESSE DE VENTE LOTS I ET N

ANNEXE B – RAPPORT - PREUVES DE RÉCLAMATION

Preuves de réclamation produites

Créanciers ordinaires - réclamations produites

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation produite |
|----|--|------------------------------|
| 1 | 110302 Canada Inc. | 1 896 680,99 \$ |
| 2 | Construction Gerpro Inc. | 951 723,08 \$ |
| 3 | 9361-4048 Québec inc. (JMJ Immobilier) | 704 701,62 \$ |
| 4 | 9344-8181 Québec inc. (Pur Urbain) | 513 375,41 \$ |
| 5 | Neuf Architectes | 83 702,94 \$ |
| 6 | FNX innov | 56 908,77 \$ |
| 7 | Innédesign & ass | 44 733,75 \$ |
| 8 | Système intérieurs Bernard MNJ & associées | 17 514,88 \$ |
| 9 | PBA Immobilier inc. | 14 371,87 \$ |
| 10 | 9198-6547 Québec inc. | 9 610,76 \$ |
| 11 | Spiegel Sohmer | 9 565,06 \$ |
| 12 | Balayage Rive-Sud | 8 301,24 \$ |
| 13 | EY | 7 185,94 \$ |
| 14 | Le Groupe-Conseil Génipur inc. | 4 438,04 \$ |
| 15 | Cabinet Juridique Sodavex inc. | 4 613,95 \$ |
| 16 | Arsenault Arpenteurs Géomètres inc. | 4 066,67 \$ |
| 17 | 9056-7488 Québec inc. | 2 272,00 \$ |
| 18 | A. & J.L. Bourgeois Ltée | 32,35 \$ |
| | | 4 333 799,32 \$ |

Créanciers garantis - réclamations produites

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation produite |
|----|---------------------------------|------------------------------|
| 1 | Société Immobilière Gagné Inc. | 4 684 908,26 \$ |
| 2 | Caisse Desjardins de Terrebonne | 3 998 689,14 \$ |
| 3 | Garadex Inc. | 904 426,23 \$ |
| 4 | Ville de Candiac | 614 434,11 \$ |
| | | 10 202 457,74 \$ |

Détenteurs hypothèques légales constructions - réclamations produites

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation produite |
|----|--------------------------------|------------------------------|
| 1 | Construction Gerpro Inc. | 2 410 746,62 \$ |
| 2 | 110302 Canada Inc. | 1 562 690,84 \$ |
| 3 | A. & J.L. Bourgeois Ltée | 1 521 959,65 \$ |
| 4 | Environnement Routier NRJ Inc. | 225 591,34 \$ |
| 5 | Excavation René St-Pierre Inc. | 137 759,95 \$ |
| 6 | Stantec Experts-Conseils Ltée | 105 180,03 \$ |
| 7 | Groupe ABS Inc. | 46 378,67 \$ |
| 8 | Plomberie J. Vachon inc. | 93 117,86 \$ |
| 9 | Coffrage Atlantique inc. | 919 408,56 \$ |
| | | 7 022 833,52 \$ |

Total **21 559 090,58 \$**

Créanciers ordinaires - réclamations produites

9336-9262 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation produite |
|----|--------------------|------------------------------|
| 1 | EY | 5 748,75 \$ |
| 2 | Plomberie Talco | 459,90 \$ |
| 3 | 110302 Canada Inc. | 1 582 494,50 \$ |
| | | 1 588 703,15 \$ |

Créanciers garantis - réclamations produites

9336-9262 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation produite |
|----|------------------|------------------------------|
| 1 | BDC | 1 462 029,38 \$ |
| 2 | Ville de Candiac | 20 449,15 \$ |
| | | 1 482 478,53 \$ |

Total **3 071 181,68 \$**

Preuves de réclamation admises

Créanciers ordinaires - réclamations admises

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant admis |
|----|--|----------------------|
| 1 | Neuf Architectes | 83 702,94 \$ |
| 2 | Innédesign & ass | 44 733,75 \$ |
| 3 | Système intérieurs Bernard MNJ & associées | 17 514,88 \$ |
| 4 | PBA Immobilier inc. | 14 371,87 \$ |
| 5 | 9198-6547 Québec inc. | 9 610,76 \$ |
| 6 | Spiegel Sohmer | 9 565,06 \$ |
| 7 | Balayage Rive-Sud | 8 301,24 \$ |
| 8 | EY | 7 185,94 \$ |
| 9 | Le Groupe-Conseil Génipur inc. | 4 438,04 \$ |
| 10 | Cabinet Juridique Sodavex inc. | 4 613,95 \$ |
| 11 | 9056-7488 Québec inc. | 2 272,00 \$ |
| 12 | A. & J.L. Bourgeois Ltée | 32,35 \$ |
| | | 206 342,78 \$ |

Détenteurs hypothèques légales constructions - réclamations admises

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant admis |
|----|--------------------------------|------------------------|
| 1 | A. & J.L. Bourgeois Ltée | 1 521 959,65 \$ |
| 2 | Environnement Routier NRJ Inc. | 225 591,34 \$ |
| 3 | Excavation René St-Pierre Inc. | 137 759,95 \$ |
| 4 | Stantec Experts-Conseils Ltée | 105 180,03 \$ |
| 5 | Groupe ABS Inc. | 46 378,67 \$ |
| | | 2 036 869,64 \$ |

Total 9227-1584 Québec inc. 2 243 212,42 \$

Créanciers ordinaires - réclamations admises

9336-9262 Québec inc.

| ID | Nom | Montant admis |
|----|-----------------|--------------------|
| 1 | EY | 5 748,75 \$ |
| 2 | Plomberie Talco | 459,90 \$ |
| | | 6 208,65 \$ |

Créanciers garantis - réclamations admises

9336-9262 Québec inc.

| ID | Nom | Montant admis |
|----|-----|------------------------|
| 1 | BDC | 1 462 029,38 \$ |
| | | 1 462 029,38 \$ |

Total 9336-9262 Québec inc. 1 468 238,03 \$

Preuves de réclamation contestées ou partiellement contestées

Créanciers ordinaires - réclamations contestées ou partiellement contestées

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation | Montant payé ¹ / contesté | Réclamation admise |
|--------------------------------------|--|------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 1 | Construction Gerpro Inc. | 951 723,08 \$ | 951 723,08 \$ | - \$ |
| 2 | 9361-4048 Québec inc. (JMJ Immobilier) | 704 701,62 \$ | 680 085,25 \$ | 24 616,37 \$ |
| 3 | 9344-8181 Québec inc. (Pur Urbain) | 513 375,41 \$ | 513 375,41 \$ | - \$ |
| 4 | FNX innov | 56 908,77 \$ | 3 564,23 \$ | 53 344,54 \$ |
| 5 | Arsenault Arpenteurs Géomètres inc. | 4 066,67 \$ | 4 066,67 \$ | - \$ |
| Total réclamations ordinaires | | 2 230 775,55 \$ | 2 152 814,64 \$ | 77 960,91 \$ |

Créanciers garantis - réclamations contestées ou partiellement contestées

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation | Montant payé ¹ / contesté | Réclamation admise |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 1 | Caisse Desjardins de Terrebonne | 3 998 689,14 \$ | 1 600 000,00 \$ | 2 398 689,14 \$ |
| 2 | Garadex Inc. | 904 426,23 \$ | 904 426,23 \$ | - \$ |
| 3 | Société Immobilière Gagné Inc. | 4 684 908,26 \$ | 221 957,80 \$ | 4 462 950,46 \$ |
| Total créanciers garantis | | 9 588 023,63 \$ | 2 726 384,03 \$ | 6 861 639,60 \$ |

Détenteurs hypothèques légales constructions - réclamations contestées ou partiellement contestées

9227-1584 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation | Montant contesté | Réclamation admise |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Construction Gerpro Inc. | 2 410 746,62 \$ | 340 571,87 \$ | 2 070 174,75 \$ |
| 2 | Plomberie J. Vachon inc. | 93 117,86 \$ | 93 117,86 \$ | - \$ |
| 3 | Coffrage Atlantique inc. | 919 408,56 \$ | 919 408,56 \$ | - \$ |
| Total hypothèques légales | | 3 423 273,04 \$ | 1 353 098,29 \$ | 2 070 174,75 \$ |

| | | | |
|--------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Total | 15 242 072,22 \$ | 6 232 296,96 \$ | 9 009 775,26 \$ |
|--------------|-------------------------|------------------------|------------------------|

Créanciers garantis - réclamations contestées ou partiellement contestées

9336-9262 Québec inc.

| ID | Nom | Montant réclamation | Montant payé ¹ / contesté | Réclamation admise |
|-------------------|------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1 | Ville de Candiac | 20 449,15 \$ | 20 449,15 \$ | - \$ |
| Sous-total | | 20 449,15 \$ | 20 449,15 \$ | - \$ |

1 : Les montants payés sont relatifs à :

(i). paiement par le contrôleur de services courants ayant été inclus dans les preuves de réclamations, soit des services rendus après l'ordonnance initiale du 22 novembre 2020. Le contrôleur continue de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services rendus après cette date.

(ii). remboursement de la dette long terme de créanciers garantis suite à la vente d'un terrain.

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

ANNEXE D – (SOUS SCELLÉS) – FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS
