

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

SECOND RAPPORT DU CONTRÔLEUR

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

28 janvier 2020

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| Introduction | 3 |
| Restrictions | 5 |
| Activités du Contrôleur depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée..... | 6 |
| Flux de trésorerie réels versus prévisionnels..... | 7 |
| Projections des flux de trésorerie révisés | 8 |
| Approbation du financement DIP | 11 |
| Processus de Règlement entre les Actionnaires | 12 |
| Démarches pour effectuer la vente de terrains | 13 |
| Demande d'extension de la période de suspension des procédures | 14 |
| Contestation de la Requête | 15 |
| Observations du Contrôleur | 16 |

ANNEXES

Annexe A – (sous scellé) – Flux de trésorerie réels versus prévisionnels

Annexe B – (sous scellé) – Projections des flux de trésorerie révisés

Annexe C – (sous scellé) – Résumé de la Convention DIP

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** » 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. Le 20 novembre 2019, le Séquestre a déposé au nom des Débitrices une requête pour l'émission d'une ordonnance initiale (« **l'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 Période de Suspension des Procédures (« **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 (« **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 (la « **Requête** ») pour l'approbation du Financement Intérimaire (« **Financement DIP** » ou « **DIP** »), la création de Charges Prioritaires (« **Charges Prioritaires** ») et l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.

8. Le Second rapport du Contrôleur (« **Rapport** ») a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :
- a) Les activités du Contrôleur depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée;
 - b) Les flux de trésorerie réels des Débitrices pour la période de sept (7) semaines se terminant le 25 janvier 2020 en comparaison avec les projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le rapport en soutien à la demande d'Ordonnance Initiale (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels - Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée** »);
 - c) Un aperçu des projections des flux de trésorerie des Débitrices pour la période de 23 semaines se terminant le 4 juillet 2020 (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels** »);
 - d) La demande d'extension de la Période de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2020. Il est à noter qu'après consultation avec certaines parties impliquées, le Contrôleur a conclu qu'il serait maintenant approprié de ne demander la prorogation de la suspension des procédures que jusqu'au 30 avril 2020 (« **Période de Suspension des Procédures Proposée** »);
 - e) La demande de Financement DIP; et
 - f) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions recherchées dans la Requête.

RESTRICTIONS

9. 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** »).
10. Le Rapport a été préparé à titre informatif 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DE L'ORDONNANCE INITIALE MODIFIÉE ET REFORMULÉE

16. Depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée le Contrôleur a :
- a) Poursuivi ses démarches de recherche de financement DIP :
 - i. KPMG a continué les discussions avec des prêteurs potentiels (« **Prêteurs DIP Potentiels** »), mais principalement avec le créancier garanti principal de 9227, la Caisse Desjardins de Terrebonne (« **Desjardins** »), le tout en consultation avec l'autre principal créancier garanti Société immobilière Gagné inc.;
 - ii. Nous vous référons à la section « Approbation du financement DIP » pour plus de détails.
 - 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) Mis en place des procédures pour assurer le suivi des activités et des opérations;
 - e) Poursuivi son analyse de la nature et de l'état des opérations des Débitrices, soit le développement du Projet;
 - f) Préparé toutes les projections financières nécessaires (y compris les Projections des Flux de Trésorerie Révisées);
 - g) Supervisé et assisté le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices; et
 - h) Poursuivi ses efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

17. Lors du dépôt de la dernière requête demandant la prolongation de la suspension des procédures et la reconduction de l'Ordonnance Initiale, un état a été déposé reflétant les Flux de Trésorerie Prévisionnels pour la période de sept (7) semaines se terminant le 1^{er} février 2020.
18. Les tableaux présentés sous scellé à l'**Annexe A** résument les recettes et débours réels pour la période de six (6) semaines terminée le 25 janvier 2020 (« **Période de référence** »), par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée.
19. En date du 25 janvier 2020, l'encaisse de 9227 était approximativement de 521 000 \$, ce qui représente un écart favorable de 435 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Ordonnance Initiale. Les principales raisons de cette variation favorable sont :
 - a) Collection plus rapide qu'anticipée de 25 000 \$ d'une balance de prix de vente;
 - b) Écarts temporaires favorables pour les dépenses de gérant de chantier et taxes d'un montant respectif de 90 000 \$ et 25 000 \$. Ils se résorberont dans les semaines à venir ;
 - c) Écarts favorables des autres dépenses de 61 000 \$;
 - d) Écart favorable pour les dépenses d'honoraires de 212 000 \$ qui se résorbera dans les semaines à venir.
20. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9336 sont majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
21. 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.

PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉVISÉS

22. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels, présentés sous scellé à l'**Annexe B** portant sur la période de 23 semaines se terminant le 4 juillet 2020, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
23. 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 les Débitrices à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et présentation des Flux de Trésorerie Prévisionnels.
24. 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;
 - b) Qu'à la date du présent Rapport, les hypothèses probables émises par le Contrôleur 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 Prévisionnels, compte tenu des hypothèses conjecturales.
25. Puisque les Flux de Trésorerie Prévisionnels 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 Prévisionnels présentés se réaliseront.
26. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9227 reflètent essentiellement ce qui suit :
- a) Durant la période de (23) semaines, 9227 prévoit encaisser approximativement 8 617 000 \$ des sources suivantes :
 - i. Ventes de divers terrains;
 - ii. Balance de prix de vente;
 - iii. Collection des taxes de vente;
 - iv. Revenus de loyer;
 - v. Revenus d'intérêts sur les balances de prix de vente à recevoir.
 - b) L'octroi d'un financement DIP d'un montant de 3 300 000 \$;
 - c) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier 4 330 000 \$ en infrastructures, opérations et honoraires 4 330 000 \$:
 - i. Les liquidités du DIP permettront d'engager des dépenses en infrastructures nécessaires au développement du projet pour un montant de 1 600 000 \$ incluant les travaux suivants :
 1. Travaux de canalisation d'un fossé mitoyen;
 2. Retrait des amas de terre et de pierres;

3. Travaux de câblage pour Hydro-Québec;
 4. Fourniture et installation des lampadaires.
 - ii. Les coûts prévus pour l'entretien du Projet;
 - iii. Énergie;
 - iv. Entretiens et réparations;
 - v. Taxes et permis;
 - vi. Assurances;
 - vii. Déneigement;
 - viii. Gérant de chantier;
 - ix. Taxes de vente;
 - x. Avance à 9336-9262 Québec inc.;
 - xi. Honoraires.
- d) Durant cette même période, sujet à la vérification des sûretés, 9227 prévoit déboursier 6 556 000 \$ au service de la dette, des sources suivantes :
- i. Intérêts et frais d'étude pour le financement DIP;
 - ii. Intérêts pour la marge de crédit de Desjardins, dont les paiements ont été interrompus depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale le 22 novembre 2019;
 - iii. Intérêts de Garadex, dont les paiements ont été interrompus depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale le 22 novembre 2019;
 - iv. Remboursement permanent de la dette à long terme due à Desjardins via 100 % du produit de vente du lot 6 073 666;
 - v. 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 \$.
 - vi. Remboursement permanent de la dette à long terme due à Société Immobilière Gagné inc. via 100 % du produit de vente des lots 6 022 112 et 6 073 665.
27. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9336 reflètent essentiellement ce qui suit :
- a) Durant la période de 23 semaines, 9336 prévoit encaisser approximativement 140 000 \$ des sources suivantes :
 - i. Revenus de loyer;
 - ii. Collection des taxes de vente;
 - iii. Avance de 9227-1584 Québec inc.;
 - b) Durant cette même période, 9336 prévoit déboursier 141 000 \$:
 - i. Énergie;
 - ii. Entretiens et réparations;
 - iii. Taxes municipales et scolaires;

- iv. Intérêts de la Banque de Développement du Canada, dont les paiements ont été interrompus depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale le 22 novembre 2019.
28. Selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels, les Débitrices auraient suffisamment de liquidités pour payer les obligations, jusqu'à l'extension de la Période de suspension des procédures.

APPROBATION DU FINANCEMENT DIP

29. Lors de l'émission de l'Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée, KPMG avait informé la Cour de son intention de revenir devant la Cour pour obtenir l'approbation d'un financement DIP avant la fin de la période de suspension au 31 janvier 2020.
30. KPMG demande l'approbation de la Cour pour le Financement DIP d'un montant de 3 300 000 \$ afin de maximiser les valeurs des actifs des Débitrices, notamment, en finançant le fonds de roulement, en investissant dans les infrastructures urgentes et nécessaires au projet.
31. Tel qu'en fait foi les Flux de Trésorerie Prévisionnels en **Annexe B**, sans le Financement DIP, les Débitrices ne détiennent pas les liquidités nécessaires pour acquitter leurs obligations ou de poursuivre les procédures de restructuration en cours. La valeur des actifs ainsi que la viabilité du projet de développement seraient alors considérablement compromises.
32. KPMG a sollicité des Prêteurs DIP Potentiels y compris le créancier garanti principal de 9227, la Caisse Desjardins de Terrebonne.
33. Lorsque Desjardins a manifesté un grand intérêt, une souplesse et une capacité d'agir rapidement, KPMG a jugé qu'il était préférable d'avoir un prêteur garanti existant comme prêteur intérimaire et a poursuivi les discussions en lui remettant un cahier d'information confidentielle (le « **Cahier de sollicitation DIP** ») le 9 décembre 2019;
34. Le 23 janvier 2020, à la suite de négociations, d'une vérification diligente et de consultations avec les principaux intervenants, KPMG, en sa qualité de Contrôleur, s'est entendu avec Desjardins sur une convention de crédit (la « **Convention DIP** ») prévoyant un crédit rotatif et intérimaire jusqu'à concurrence de 3 300 000 \$. L'**Annexe C** résume sommairement les clauses principales de la Convention DIP.
35. La Convention DIP est accordée par Desjardins à la condition qu'une Charge Prioritaire jusqu'à 5 000 000 \$ soit accordée sur tous les droits, titres et intérêts de 9227 relativement à l'universalité de ses biens meubles et immeubles (à l'exception des immeubles connus et désignés comme étant composé des lots suivants 6 022 112 et 6 073 665).
36. La Convention DIP est la meilleure option de financement intérimaire disponible pour les Débitrices. De plus, elle est jugée moins onéreuse que ce qui est généralement offert sur le marché, en grande partie grâce à la connaissance actuelle de Desjardins des Débitrices, de ses opérations, de ses parties prenantes et de ses actifs.
37. KPMG a donc conclu qu'il serait dans son meilleur intérêt ainsi que dans celui des Débitrices et des parties prenantes d'accepter la Convention DIP, compte tenu de la nécessité de mener à terme la restructuration.

PROCESSUS DE RÈGLEMENT ENTRE LES ACTIONNAIRES

38. Le Contrôleur a poursuivi sa démarche structurée visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices. De manière plus spécifique, KPMG a entre autres:
- a) Tenu des discussions et des consultations avec les représentants des Débitrices principalement dans le but d'évaluer leurs visions et attentes respectives, d'examiner des solutions pour résoudre l'impasse entre les indivisaires et ultimement en arriver à un partage;
 - b) Consulté et analysé les deux (2) rapports d'expert en évaluation immobilière estimant la valeur marchande des terrains détenus par 9927 qui ont été respectivement retenus par les indivisaires.
 - c) Après analyse, KPMG a constaté une différence dans l'estimation de la valeur marchande des actifs des deux rapports, découlant principalement du choix de différentes méthodes d'évaluation et hypothèses;
 - d) Cela a donc conduit à la tenue d'une rencontre avec les experts en évaluation immobilière ayant produit les rapports précédemment mentionnés afin que ceux-ci s'entendent sur une méthodologie commune et sur les mêmes bases d'hypothèses, et ce, afin d'établir un processus visant à établir une valeur nette des actifs de 9227. Ce à quoi ils ont consenti;
 - e) KPMG est sur le point de mandater ces deux (2) experts, afin qu'ils produisent un rapport d'évaluation commun quant à la valeur marchande des terrains détenus par 9227 et d'établir une valeur de partage indépendante et acceptable par les deux indivisaires;
 - f) Une seconde rencontre est prévue le 29 janvier prochain, entre le Contrôleur et les experts afin de poursuivre la démarche et de confirmer les prochaines étapes de ce processus.
39. Le Contrôleur espère compléter, de concert avec les diverses parties impliquées, les étapes suivantes à l'intérieur des délais ci-dessous mentionnés :
- a) Au plus tard le 28 février 2020 : obtention d'un rapport conjoint d'expertise par les deux évaluateurs retenus initialement par les mises en cause et procurant la valeur par lot des différents immeubles faisant partie du projet.
 - b) Au plus tard 15 jours après la réception du rapport : conclusion d'une entente entre les indivisaires quant au partage en nature ou en espèce des lots faisant partie du projet.

DÉMARCHES POUR EFFECTUER LA VENTE DE TERRAINS

40. Le Contrôleur a poursuivi les efforts de vente des terrains dans l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires. De manière plus spécifique, KPMG a entre autres :
- a) Fourni à un des acheteurs ayant une offre d'achat acceptée de l'information sur le processus actuel destiné à rassurer ses prêteurs en vue de l'octroi de son financement;
 - b) Discuté avec les prêteurs de cet acheteur en vue de comprendre leur échéancier de clôture;
 - c) Mandaté une firme spécialisée pour la conception d'un mur acoustique afin d'amener les niveaux sonores à ceux recommandés par le Ministère des Transports du Québec, l'octroi des permis de construction étant conditionnel à la conception d'un mur acoustique réglementaire;
 - d) Discuté et rencontré un acheteur potentiel et coordonné une rencontre entre celui-ci et un des urbanistes du projet;
 - e) Discuté avec les divers intervenants afin de mandater un courtier immobilier dans l'objectif de mettre en place un processus de vente organisé des lots invendus; et
 - f) À cet effet, au plus tard le 7 février 2020, le Contrôleur procédera à l'embauche d'un courtier immobilier et amorcera le processus de vente élaboré conjointement par le Contrôleur et le courtier immobilier.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

41. Le Contrôleur a déposé la Requête, laquelle vise aussi l'obtention d'une Ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2020. Il est à noter qu'après consultation avec certaines parties impliquées, le Contrôleur a conclu qu'il serait maintenant approprié de ne demander la prorogation de la suspension des procédures que jusqu'au 30 avril 2020. Cette extension permettra au Contrôleur de :
- a) Analyser l'existence, la validité et le 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) Procéder à la mise en vente de certains actifs des Débitrices, selon des termes et conditions à être déterminées;
 - c) Continuer les pourparlers et les démarches entreprises avec les représentants des Débitrices afin de tenter de convenir d'une solution provisoire ou permanente à l'impasse qui perdure entre les propriétaires des Débitrices;
 - d) Examiner les activités des Débitrices, évaluer les possibilités de réduction des coûts, d'augmentation de revenus et d'améliorer l'efficacité opérationnelle;
 - e) Faire rapport à la Cour et aux parties intéressées de l'évaluation du Contrôleur et ses recommandations quant aux options de restructuration; et
 - f) Prendre toutes les actions jugées nécessaires ou souhaitables.

CONTESTATION DE LA REQUÊTE

42. Le Contrôleur a eu l'opportunité de prendre connaissance des contestations produites à l'encontre de la Requête. À titre d'entrée en matière, et tel que cela appert de la section 4 de la pièce R-6, il existera toujours, et même en tenant compte de la mise en place du financement intérimaire, une équité très importante sur les terrains faisant partie du projet et, conséquemment, les créanciers ne peuvent prétendre à une détérioration significative de leur position.
43. Quant à la contestation produite par SIG, le Contrôleur a les commentaires suivants à formuler :
- a) Le fait que la charge de premier rang requise par le prêteur intérimaire proposé ne porte pas sur les lots J et N permet de réserver à SIG des immeubles sur lesquels elle détient des charges immobilières de premier rang pour des immeubles ayant une valeur de plus de 4 000 000 \$ d'après les évaluations disponibles au Contrôleur, alors qu'en date de ce jour, seule une somme de 4 439 000 \$ lui serait due. Par ailleurs, SIG détiendra encore alors aussi des garanties de second rang sur les lots C, D, G, et H dont la valeur dépasserait les 15 000 000 \$.
 - b) À l'heure actuelle, 9227 n'est pas en défaut aux termes du contrat de vente intervenu entre elle et SIG et, conséquemment, le prochain paiement dû à SIG le sera pour une tranche payable le 15 juillet 2020, tel qu'il appert de la clause 10c) de la pièce SIG-1 produite au soutien de la contestation de SIG;
 - c) La mise en place du financement intérimaire n'entraînera donc pas une détérioration significative de la position de SIG;
44. Le prêt intérimaire recherché par le Contrôleur étant de la nature d'un crédit rotatif, si jamais l'un ou l'autre des terrains appartenant à 9227 est vendu à court terme, il sera toujours loisible au Contrôleur de rembourser en tout ou en partie le financement intérimaire s'il le juge opportun;
45. Quant à la contestation formulée par J. L. Bourgeois, elle vise essentiellement à obtenir des informations additionnelles qui pourront être fournies à l'audience si elles n'ont déjà été fournies par ce rapport.
46. En ce qui concerne la contestation formulée par Construction Gerpro, elle soulève essentiellement le fait que les débours envisagés de 1 566 000 \$ prévus à l'état de l'évolution de l'encaisse ne sont pas rattachés directement au Secteur 5. Or, en ce qui concerne les travaux en question, il s'agit essentiellement de travaux de canalisation, de la réalisation de trottoirs aux alentours des rues Ambre et Émeraude, de l'exécution de câblage d'Hydro-Québec, de la fourniture et de l'installation de lampadaires de même que les coûts rattachés au retrait d'amas de terre et de pierre qui se retrouvent sur divers lots. Quant à ces travaux, de façon manifeste, ils augmenteront la valeur de l'ensemble du projet et, par conséquent, du Secteur 5 sur lequel Construction Gerpro détient une hypothèque légale de construction.


OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

47. Le Contrôleur soumet respectueusement qu'il est d'avis que les conclusions recherchées aux termes de la Requête devraient être octroyées par la Cour.
48. Le Contrôleur est d'avis que la demande d'approbation du Financement DIP ainsi que l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 avril 2020 devraient permettre au Contrôleur de continuer les efforts de restructuration.
49. Le Contrôleur confirme que :
- a) Les créanciers des Débitrices ne subiront aucun préjudice advenant que la Requête soit accordée;
 - b) Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence voulue;
 - c) Si la Requête en prorogation de la suspension des procédures était accordée, les Débitrices continueront leurs 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 28 janvier 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 SCELLÉ) – FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

ANNEXE B – (SOUS SCELLÉ) – PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉVISÉS

ANNEXE C – (SOUS SCELLÉ) – RÉSUMÉ DE LA CONVENTION DIP
