

COUR SUPÉRIEURE
«Loi sur les arrangements avec les créanciers des
compagnies»
(LRC 1985, ch. C-36)»

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
N^o DIVISION : 01-MONTRÉAL
N^o COUR : 500-11-051881-171
N^o BUREAU : 094120-005

DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT ET DE COMPROMIS DE : **DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

Ci-après appelée la « Débitrice » ou « DLE »

-et-

RAYMOND CHABOT INC. (SR0163)

Ci-après appelée le « Contrôleur »

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE
COMMERCIALE :

Dans le cadre du Plan d'arrangement à être formulé aux créanciers et suivant l'émission de l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « Loi ») datée du 13 janvier 2017 et des Ordonnances prorogeant la période de suspension des procédures datées des 10 février, 9 mars et 10 et 13 avril 2017 et de l'Ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains JML) datée du 31 juillet 2017, nous vous soumettons notre rapport portant sur l'état des affaires et des finances de la Débitrice.

Un représentant du contrôleur est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport ou aux affaires et finances de la Débitrice.

Signé à Montréal, le 26 septembre 2017.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Guillaume Landry, CPA, CA, CIRP, SAI

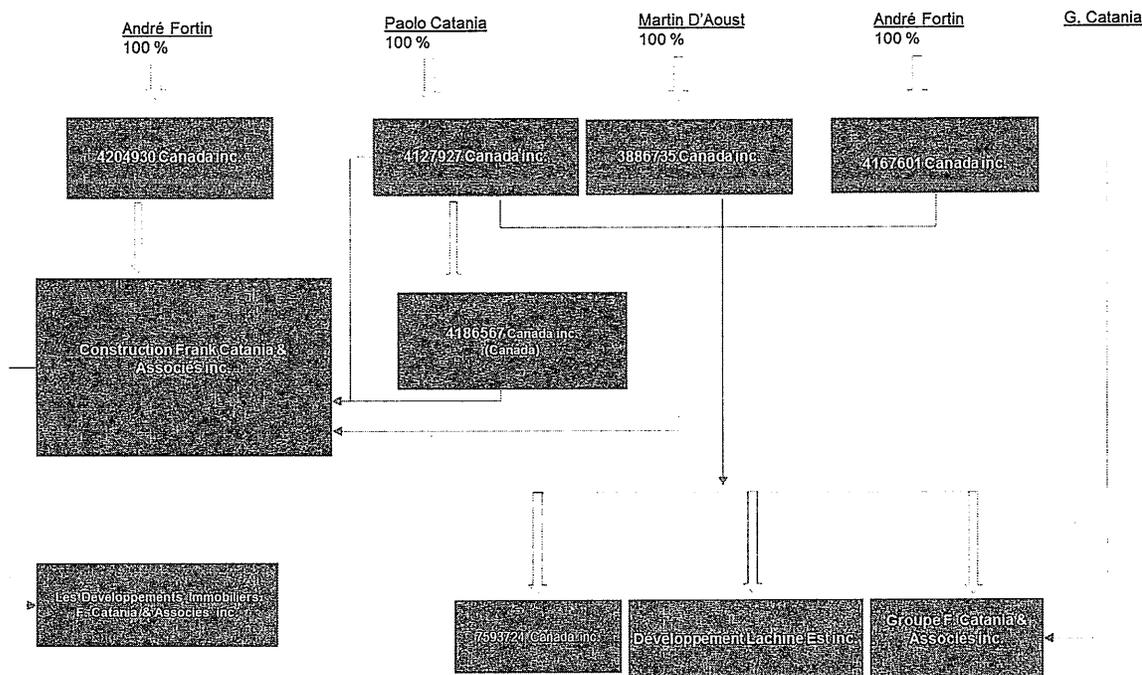
1. INTRODUCTION

Ce rapport devrait être lu conjointement avec les rapports du Contrôleur datés des 9 janvier, 7 février, 3 mars et 11 avril 2017 et il traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Décontamination des Terrains Jenkins (Section 2.1);
 - Financement par 9273-9747 Québec inc. (« Financement 9273 ») (Section 2.2);
 - Financement par Romspen Investment Corporation (« Financement Romspen ») (Section 2.3);
 - Démarches auprès de l'Arrondissement de Lachine (Section 2.4);
 - Travaux d'infrastructures (Section 2.5);
- Échéancier de réalisation et prévisions financières du Projet Villanova (Section 3);
- Impact en cas d'interruption du Projet Villanova (Section 4);
- Suivi de l'évolution de l'encaisse (Section 5);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 6);
- Conclusion et recommandations (Section 7).

2. PROCESSUS DE RESTRUCTURATION ET DÉMARCHES À CE JOUR

Pour faciliter la compréhension de ce rapport, nous rappelons au tribunal que la Débitrice fait partie du groupe corporatif suivant (« Groupe Catania ») :



La Débitrice a été constituée le 21 octobre 2008 afin de développer et mettre en valeur, entre autres, deux anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement»). Ces terrains, communément appelés les Terrains « Jenkins » et « Mittal », sont destinés à être développés et vendus à des promoteurs afin qu'ils y construisent des immeubles résidentiels et commerciaux.

Plus particulièrement en ce qui a trait aux Terrains Jenkins, la Débitrice a conçu un plan de développement commercialisé sous le nom de « Villanova » (« Projet Villanova ») lequel prévoit la vente des Terrains Jenkins à des entrepreneurs qui effectueront la construction d'unités résidentielles et commerciales dès que la Débitrice aura effectué les travaux d'infrastructures usuels (c.-à-d. le raccordement à l'aqueduc et aux égouts).

Deux offres d'achat ont été acceptées par la Débitrice et approuvées par le Tribunal avant l'Ordonnance initiale. Celles-ci visent plus de 73 % de la superficie selon le plan de lotissement projeté des Terrains Jenkins :

| (non audité) | Superficie (pc) | Prix de vente (000\$) | \$ / pc | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| Offre de 9303-3330 Québec inc. | 276 784 | 62,3% | 17 008 | 61,45 \$ |
| Offre de 7076401 Canada inc. | 48 910 | 11,0% | 2 790 | 57,04 \$ |
| | 325 694 | 73,3% | 19 798 | 60,79 \$ |
| Superficie disponible | 118 569 | 26,7% | | |
| Superficie totale | 444 263 | 100,0% | | |

Depuis l'Ordonnance initiale et plus particulièrement depuis son rapport daté du 11 avril 2017, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Décontamination des Terrains Jenkins

Tel qu'annoncé dans notre rapport daté du 11 avril 2017, Sanexen Services Environnementaux inc. (« Sanexen ») a été sélectionnée pour procéder à la décontamination des Terrains Jenkins. Les travaux ont débuté le 24 avril 2017 et ont été complétés le 21 juillet 2017. Un avis de décontamination a été publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription de Montréal le 24 juillet 2017.

2.2. Financement 9273

Le 8 juin 2017, Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« RCAP »), en sa qualité de liquidateur de Construction Frank Catania et Associés inc. (« CFCA ») et de certaines sociétés affiliées, a complété le Financement 9273 (comme plus amplement présenté dans notre rapport du 11 avril 2017). Le produit de ce financement a été avancé par CFCA au Contrôleur afin de financer les activités courantes de la Débitrice et une partie des frais de décontamination des Terrains Jenkins, le tout tel qu'autorisé aux termes de l'ordonnance de cette cour datée du 13 avril 2017.

2.3. Financement Romspen

Le 11 septembre 2017, le Contrôleur a complété le Financement Romspen (comme plus amplement présenté dans notre rapport du 11 avril 2017). Ce financement servira à financer les activités courantes de la Débitrice, une partie des frais de décontamination des Terrains Jenkins et le coût des travaux d'infrastructures du Projet Villanova.

2.4. Démarches auprès de l'Arrondissement de Lachine (l'« Arrondissement »)

Dans son rapport daté du 11 avril 2017, le Contrôleur rapportait à cette Cour qu'une entente était intervenue avec l'Arrondissement ainsi prévoyant, entre autres, le maintien des permis et autorisations accordés à la Débitrice lui permettant de poursuivre le développement du Projet Villanova dans des délais raisonnables. Depuis, les démarches suivantes ont été complétées :

- Le 24 juillet 2017, l'Arrondissement, après avoir procédé à différents tests de sol des Terrains Jenkins, a confirmé l'absence de contaminants;
- Le 17 août 2017, le Contrôleur et les représentants de l'Arrondissement ont signé un protocole d'entente en lien avec les travaux d'infrastructures afin de permettre la réalisation du Projet Villanova.
- Le 21 août 2017, le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques a émis l'autorisation de procéder aux travaux d'infrastructures sur les Terrains Jenkins qui était nécessaire pour obtenir une autorisation similaire de la part de l'Arrondissement;
- Le 23 août 2017, un plan de lotissement final du Projet Villanova a été approuvé par le Conseil d'Arrondissement de Lachine (« Plan de lotissement définitif »). Ce Plan de lotissement définitif présente, de façon finale, l'ensemble du Projet Villanova;
- Le Contrôleur est présentement à effectuer les dernières démarches administratives afin d'obtenir l'autorisation finale de la part de l'Arrondissement pour amorcer les travaux d'infrastructures.

2.5. Travaux d'infrastructures

Le 19 juillet 2017, le Contrôleur a, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, lancé un appel d'offres visant les travaux d'infrastructures sur les Terrains Jenkins.

- Un total de 25 entrepreneurs généraux ont été invités à soumissionner;
- Le 16 août 2017, date limite pour le dépôt des soumissions, le Contrôleur a reçu trois offres d'entrepreneurs généraux;
- Lors de son appel d'offres, le Contrôleur demandait à ce qu'une partie importante des travaux soit complétée avant la fin octobre 2017. Compte tenu du temps de mobilisation des équipes et du fort taux d'occupation des entrepreneurs généraux durant cette période de l'année, le montant des soumissions obtenues excédait substantiellement le montant anticipé par les représentants de la Débitrice. En effet, les courts délais auraient occasionné des frais supplémentaires aux entrepreneurs;
- Dans ce contexte, des négociations de gré à gré ont eu lieu avec les trois soumissionnaires à qui il a été demandé, cette fois, de compléter la plus grande partie des travaux d'ici la fin février 2018. L'offre reçue de Les Excavations Gilbert Théorêt inc., au montant de 2,8 millions \$, correspondait aux estimés des représentants de la Débitrice et rencontrait l'ensemble des conditions énoncées dans la demande de soumissions. Le contrat a été accordé à cette entreprise le 29 août 2018.

3. ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Tel que discuté précédemment, bien que les travaux de décontamination et l'obtention des permis nécessaires de l'Arrondissement ont été complétés et obtenus dans les délais prévus, la nécessité d'allonger l'échéancier d'exécution des travaux d'infrastructures (afin d'éviter des dépassements de coûts importants) causera des délais dans l'exécution du Projet Villanova, essentiellement parce qu'il sera impossible pour les promoteurs de débiter la construction d'unités résidentielles durant la période de gel hivernale. Dans ce contexte, le nouvel échéancier est le suivant :

| | Rapport du 11 avril 2017 | Échéancier révisé |
|--|-----------------------------|----------------------|
| Début des travaux d'infrastructures publiques | août 2017 | septembre 2017 |
| Ventes progressives des terrains aux promoteurs | octobre 2017 | février 2018 |
| Début de la construction des unités résidentielles | octobre 2017 | mars 2018 |
| Début de la livraison des unités résidentielles aux particuliers | décembre 2017 | juin 2018 |

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur sur l'état des affaires et des finances

6

Le tableau suivant présente le sommaire des prévisions financières du Projet Villanova selon les plus récentes analyses du Contrôleur :

| (non audité - en milliers de \$) | Total |
|---|-----------------|
| Recettes | |
| Jenkins | |
| Vente de terrains à 9303-3330 Québec inc. ¹ | 16 208 |
| Vente de terrains à 7076401 Canada inc. ¹ | 2 511 |
| Vente de terrains - Transaction Kerub ² | 5 700 |
| Vente de terrains - Superficie invendue ³ | 5 040 |
| Vente de terrains - Cases de stationnement et autres terrains invendus | 3 410 |
| Mittal⁴ | 25 728 |
| Participation dans une société en commandite² | 6 000 |
| Options d'achat - Cintube (litige) | - |
| Recours potentiel - SolRoc (litige) | - |
| | 64 597 |
| Débours de projet | |
| Coût de décontamination - Jenkins ⁵ | (6 900) |
| Coût des infrastructures - Jenkins ⁶ | (5 385) |
| Frais de développement et marketing (Transaction Kerub) | (790) |
| Frais de gestion ⁶ | (1 778) |
| Frais de vente et marketing et autres ⁶ | (443) |
| Coût de décontamination - Mittal ⁷ | (6 728) |
| Remboursement des créances pré-filing sujettes à une hypothèque légale | (519) |
| Taxes foncières et municipales d'ici livraison finale de Jenkins | (379) |
| Frais de financement et honoraires | (1 486) |
| Honoraires de restructuration et légaux | (1 823) |
| Provision pour autres frais | (102) |
| | (26 333) |
| Surplus de projet | 38 264 |
| Frais financiers et remboursement des créanciers garantis en date de l'Ordonnance initiale | |
| Prêt Romspen et intérêts courus | (18 320) |
| Avances CFC | (6 500) |
| Intérêts subséquents sur le prêt Romspen | (3 606) |
| | (28 426) |
| Montant disponible pour les autres créanciers | 9 838 |

¹ Selon les transactions approuvées par le tribunal. Un dépôt de 800 000 \$ a été reçu avant la liquidation de 9303-3330 Québec inc.

² Selon la transaction potentielle signée telle que rédigée dans la lettre d'intention signée.

³ En supposant que le \$/pc sera le même que dans la transaction envisagée avec Kerub.

⁴ Selon évaluation CBRE du 16 octobre 2013, la valeur marchande des terrains Mittal et Cintube est de 38,4 millions \$ une fois la décontamination terminée. Le montant de 25,7 millions \$ est établi au prorata de la superficie (67 %). Seul l'excédent des frais de décontamination estimés mentionnés à la note 7 doit donc être considéré.

⁵ Selon la lettre d'intention obtenue de Sanexen le 22 mars 2017.

⁶ Selon le plan d'affaires préparé par la direction.

⁷ Selon estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus contingence de 25 %

L'analyse qui précède reflète implicitement le remboursement intégral des avances qui ont été faites en cours de projet par CFCA (incluant les avances de 1,1 million \$ approuvées par le Tribunal le 13 janvier 2017 et les avances additionnelles provenant du Financement 9273) et par Romspen suite à la mise en place du Financement Romspen. Le montant disponible pour les créanciers non garantis est de 9,8 millions \$. Ce montant est inférieur de 1 million \$ à l'estimé présenté dans notre rapport du 11 avril 2017. Cet écart s'explique sommairement comme suit :

| (non audité - en milliers de \$) | Total |
|---|--------------|
| Surplus selon notre rapport daté du 11 avril 2017 | 10 869 |
| <u>Ajustements</u> | |
| Effet du Plan de lotissement définitif sur les ventes de terrains résidentiels | (630) |
| Frais de financements additionnels découlant des retards dans l'exécution du projet | (615) |
| Autres | 214 |
| | (1 031) |
| Surplus actuel | 9 838 |

Les principaux ajustements s'expliquent comme suit :

- Effet du Plan de lotissement définitif : l'effet de la réduction du nombre d'unités résidentielles disponibles à la vente (4 millions \$) sera partiellement compensé par la vente de cases de stationnement et des autres terrains rendus disponibles (3,4 millions \$);
- Frais de financement additionnels : le retard dans l'exécution du Projet Villanova retardera de quatre mois la vente des terrains à 9303-3330 Québec inc. et 7076401 Canada inc. et la remise du produit à Romspen.

4. IMPACT EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

L'interruption du Projet Villanova aura les conséquences suivantes sur le Groupe Catania :

- Les avances intercompagnies de plus de 21 millions \$ ne pourront être remboursées à CFCA, ce qui devrait également entraîner l'insolvabilité de cette dernière;
- DLE ne sera pas en mesure de procéder à la décontamination du Terrain Mittal, ce qui forcera Aviva à encourir ces coûts elle-même selon les termes et conditions du cautionnement en place et ensuite les réclamer de la Débitrice et de CFCA;
- Le terrain situé à Saint-Hubert appartenant à 7593724 Canada inc., dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$, est susceptible de faire l'objet de procédures de réalisation par Romspen.

5. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Conformément à l'Ordonnance initiale, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice, et avons obtenu toute la collaboration nécessaire.

Vous trouverez ci-dessous une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 1^{er} avril au 31 août 2017.

Notre analyse a consisté essentiellement en la prise de renseignements, procédés analytiques et discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction. Ce travail ne constitue pas un audit et conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion d'auditeur sur les informations financières historiques recueillies et analysées.

| (non audité - en milliers de \$) | Réel | Prévisions | Écarts |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Encaissements | | | |
| Vente de terrains | - | 6 300 | (6 300) |
| Avances CFC | 6 342 | 6 263 | 79 |
| Financement Romspen | - | 8 000 | (8 000) |
| Nouvelles avances Romspen - intérêt en arrérage | 806 | - | 806 |
| Taxes de vente et autres | 825 | 166 | 659 |
| | 7 973 | 20 729 | (12 756) |
| Décaissements | | | |
| Terrains Jenkins et Projet Villanova | | | |
| Frais d'administration | 163 | 187 | 25 |
| Frais d'exploitation et de marketing | 291 | 1 016 | 725 |
| Travaux de décontamination | 1 717 | 150 | (1 567) |
| Travaux d'infrastructures | - | 5 000 | 5 000 |
| Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux | | | |
| Frais de financement | 1 970 | 1 780 | (190) |
| Remboursement du Financement Romspen | 823 | 7 103 | 6 280 |
| Intérêts | 806 | 797 | (8) |
| Honoraires du contrôleur et légaux | 656 | 642 | (14) |
| Autres | | | |
| Frais conservatoire - terrains Mittal | 26 | 25 | (1) |
| Taxes de vente sur débours | 463 | 190 | (273) |
| | 6 914 | 16 891 | 9 977 |
| Variation nette de l'encaisse | 1 059 | 3 838 | (2 779) |
| Encaisse au début | 761 | 761 | (0) |
| Encaisse à la fin | 1 820 | 4 599 | (2 779) |

Une analyse des écarts nous permet de faire les constats suivants :

- Vente de terrains : découle du report de l'échéancier des travaux d'infrastructures;
- Financement Romspen : le Financement Romspen a été mis en place un mois plus tard que prévu;
- Nouvelles avances Romspen – intérêts en arrérages : avances additionnelles correspondant aux intérêts qui sont demeurés impayés au cours de la période. Ils ont été régularisés en septembre 2017;

- Frais d'exploitation et marketing : principalement des sous-traitants dont les travaux ont été dénoncés et dont le paiement a été retardé compte tenu du retard d'un mois dans la mise en place du Financement Romspen;
- Travaux de décontamination : compte tenu de la pression exercée par le fournisseur, une partie des travaux de décontamination a été payée plus rapidement que prévu;
- Travaux d'infrastructures : cela découle du report de l'échéancier des travaux d'infrastructures;
- Remboursement du Financement Romspen : cela correspond aux sommes qui auraient dû être remises à Romspen suite à la vente des terrains mentionnée ci-haut.

Au 31 août 2017, les avances de CFCA à la Débitrice de 1,126 million \$ autorisées par le Tribunal lors de l'Ordonnance initiale et celles de CFCA découlant du Financement 9273 d'un montant de 6 millions \$ sont utilisées près de leur maximum.

6. ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

L'état de l'évolution de l'encaisse de la Débitrice présenté à l'Annexe 1 en date du 19 septembre 2017, qui porte sur la période du 1^{er} septembre 2017 au 31 mars 2018, a été établi par les représentants de la Débitrice aux fins mentionnées dans la note 1, à partir des hypothèses probables et conjecturales énoncées dans la note 3.

Pour effectuer notre examen, nous avons mené des enquêtes, effectué des analyses et tenu des discussions portant sur les renseignements que nous ont fournis les représentants de la Débitrice. 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 représentants de la Débitrice à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et la présentation des projections.

D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire, quant aux points importants :

- a) Que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des projections;
- b) Qu'à la date du présent rapport, les hypothèses probables émises par les représentants de la Débitrice ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets de la Débitrice ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les projections, compte tenu des hypothèses conjecturales; ou
- c) Que les projections ne reflètent pas les hypothèses probables et conjecturales.

Puisque les projections sont fondées sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels différeront des renseignements présentés, même si les hypothèses conjecturales se réalisent, et les écarts peuvent être importants. En conséquence, nous ne pouvons affirmer que les projections données se réaliseront.

Les projections ont été établies exclusivement aux fins mentionnées dans la note 1, et il est à signaler que ces projections peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

7. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Considérant que le processus de restructuration sous la Loi se poursuit et que la Débitrice a besoin de temps additionnel pour présenter un Plan d'arrangement viable à ses créanciers et pour :

- Développer et poursuivre le Projet Villanova;
- Compléter les ventes aux constructeurs des Terrains Jenkins;
- Maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA.
- Évaluer l'opportunité de développer les Terrains Mittal.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prorogation de la période de suspension des procédures jusqu'au 31 mars 2018.

Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur aux affaires et aux finances de Développement Lachine Est inc.

ANNEXE 1

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE
POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2017 AU 31 MARS 2018**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er septembre 2017 au 31 mars 2018

| (non audité - en milliers de \$) | 2017 | | | | | 2018 | | | | Total |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------|
| | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre | Janvier | Février | Mars | Ultérieur | | |
| Encaissements | | | | | | | | | | |
| Vente de terrains - Projet Villanova | 300 | 2 400 | - | - | 1 800 | 13 364 | - | 21 005 | 38 869 | |
| Vente des terrains Militai | - | - | - | - | - | - | - | 25 728 | 25 728 | |
| Nouvelles avances CFC | - | - | 3 | - | - | - | 54 | 0 | 57 | |
| Nouvelles avances Romspen | 8 000 | 2 700 | - | - | 1 800 | 1 500 | - | - | 14 000 | |
| Taxes de ventes | 34 | 42 | 38 | 39 | 66 | 42 | 355 | 756 | 1 371 | |
| | 8 334 | 5 142 | 41 | 39 | 3 666 | 14 906 | 409 | 47 490 | 80 026 | |
| Décaissements | | | | | | | | | | |
| Frais de gestion (CFC) | 96 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 432 | 815 | |
| Salaires et honoraires de consultation | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 44 | 83 | |
| Frais d'opération | 331 | 250 | 68 | 20 | 45 | 109 | 15 | 151 | 989 | |
| Travaux d'infrastructure - Jenkins | 4 421 | 50 | 126 | 138 | 197 | 197 | (1 632) | 1 890 | 5 385 | |
| Décontamination - Jenkins | - | 2 493 | - | - | 2 000 | - | 690 | - | 5 183 | |
| Taxes foncières et scolaires - Jenkins | - | 9 | - | - | - | - | 50 | 62 | 121 | |
| Honoraires du contrôleur et légaux | 100 | 100 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 270 | 620 | |
| Frais de financement et surveillance | 722 | 76 | 21 | 20 | 54 | 46 | 5 | 49 | 995 | |
| | 5 679 | 3 031 | 298 | 260 | 2 379 | 435 | (789) | 2 897 | 14 191 | |
| Coûts - Mittal | | | | | | | | | | |
| Travaux de caractérisation et de décontamination | - | - | - | - | - | - | - | 7 000 | 7 000 | |
| Taxes foncières et scolaires | - | 3 | - | - | - | - | 22 | 29 | 54 | |
| | - | 3 | - | - | - | - | 22 | 7 029 | 7 054 | |
| Autres décaissements | | | | | | | | | | |
| Joint venture - Tour Kerub (développement et marketing) | 93 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 105 | 680 | 1 128 | |
| Intérêts du prêt Romspen | 165 | 194 | 229 | 230 | 230 | 230 | 178 | 845 | 2 303 | |
| Remboursement du Prêt Romspen | 300 | 2 400 | - | - | 1 800 | 13 364 | - | 14 466 | 32 330 | |
| Remboursement avances CFC | - | - | - | - | - | - | - | 12 923 | 12 923 | |
| TPS/TVQ sur débours | 38 | 413 | 66 | 42 | 355 | 62 | 113 | 581 | 1 669 | |
| | 596 | 3 057 | 345 | 322 | 2 435 | 13 706 | 396 | 29 496 | 50 353 | |
| | 6 275 | 6 091 | 643 | 583 | 4 814 | 14 141 | (371) | 39 422 | 71 598 | |
| Augmentation (diminution) de l'encaisse | 2 058 | (949) | (602) | (543) | (1 148) | 765 | 780 | 8 068 | 8 427 | |
| Solde bancaire au début | 1 411 | 3 469 | 2 520 | 1 918 | 1 374 | 226 | 990 | 1 770 | 1 411 | |
| Solde bancaire à la fin | 3 469 | 2 520 | 1 918 | 1 374 | 226 | 990 | 1 770 | 9 838 | 9 838 | |

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 19 SEPTEMBRE 2017

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

1. OBJET DE L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Le but de ces projections est de présenter au Tribunal une information financière prospective dans le cadre d'une requête pour la demande de prorogation de la période de suspension des procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. Il est à signaler que ces informations risquent de ne pas convenir à d'autres fins.

2. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les présentes projections sur l'évolution de l'encaisse ont été préparées dans la perspective de la mise en valeur des Terrains Jenkins selon l'échéancier prévu.

3. HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES

L'état de l'évolution de l'encaisse qui a été établi pour la Débitrice repose surtout sur les principales hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

3.1. Encaissements

- Ventes des Terrains Jenkins : selon les ententes en vigueur avec les promoteurs et l'échéancier révisé présenté dans le présent rapport du Contrôleur;
- Vente des Terrains Mittal : selon l'évaluation de la valeur marchande obtenue de CBRE le 16 octobre 2016;
- Nouvelles avances CFCA : solde du Financement 9273 restant à déboursier compte tenu des retenues effectuées par le prêteur pour garantir le paiement des taxes foncières des terrains détenus en garantie;
- Nouvelles avances Romspen : avances prévues à même le Financement Romspen.

3.2. Débours

- Frais de gestion, salaires et honoraires de consultation et frais d'exploitation : selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Travaux d'infrastructures – Jenkins : selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice. Ils seront payés à 60 jours;
- Coûts de décontamination – Jenkins : selon les coûts réels déjà encourus et le solde impayé au moment de ce rapport;
- Décontamination – Mittal : selon l'estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus une contingence de 25 %;
- Joint-venture – Tour Kerub : frais de développement et de mise en marché relatifs à un joint-venture présentement en négociations;

- Honoraires du Contrôleur et légaux : selon l'expérience et payables sur présentation des factures;
- Frais de financement et honoraires, intérêts du Prêt Romspen et remboursement du Prêt Romspen : selon les ententes de financement en vigueur;
- Les taxes de vente sont estimées en fonction du volume de ventes et débours à venir.

4. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS

Les principaux facteurs de risques incluent :

- Exécution des travaux d'infrastructures dans les délais prévus;
- Livraison des terrains aux contracteurs selon l'échéancier prévu;
- Capacité de la Débitrice à contrôler ses coûts et les maintenir au niveau de ceux prévus;
- Support continu de CFCA et des autres prêteurs quant aux sommes mises à la disposition de la Débitrice.