

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

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

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 par la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») 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 subséquentes rendues par la Cour en lien avec le présent dossier, 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 25 février 2019.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur


Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

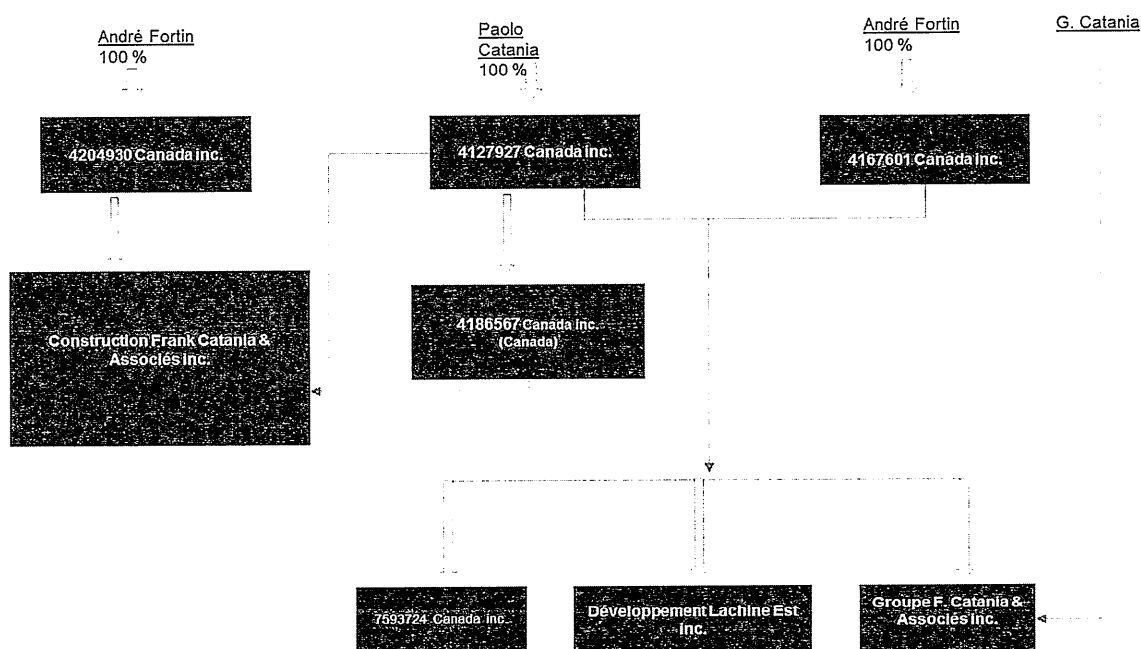
1. INTRODUCTION

Ce rapport devrait être lu conjointement avec les rapports du Contrôleur datés des 9 janvier, 7 février, 3 mars, 11 avril, 27 septembre 2017, des 26 mars, 18 juin et 30 octobre 2018 et il traite des sujets suivants :

- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Travaux d'utilités publiques (Section 2.1);
 - Vente des terrains du projet Villanova (Section 2.2);
 - Société en commandite Flora I (Section 2.3);
 - Société en commandite Flora II (Section 2.4);
 - Litiges en cours (Section 2.5);
 - Mise en place du financement 9273-9747 Québec inc. (Section 2.6);
 - Négociations avec les créanciers;
- Échéancier et prévisions financières du Projet Villanova (Section 3);
- Impacts 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 recommandation (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, certains anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains comprenaient, notamment, les terrains communément appelés les Terrains « Jenkins » et « Mittal », lesquels étaient et demeurent 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 complété les travaux d'infrastructures usuels (c'est-à-dire le raccordement à l'aqueduc et aux égouts).

Au moment de ce rapport, 85,4 % de la superficie, selon le plan de lotissement des Terrains Jenkins, fait l'objet d'une vente ou d'offres d'achat :

(non audité)	Superficie (pc)	
Offre de 9303-3330 Québec inc.	276 784	62,3%
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%
	379 512	85,4%
Superficie disponible	64 751	14,6%
Superficie totale	444 263	100,0%

Depuis l'Ordonnance initiale et, plus particulièrement, depuis son rapport daté du 30 octobre 2018, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Travaux d'utilités publiques

Depuis notre rapport du 30 octobre 2018, les travaux d'utilités publiques, débutés en novembre 2018 ont été complétés en janvier 2019. L'ensemble des travaux d'infrastructures et d'utilités publiques du Projet Villanova ont donc été complétés.

2.2. Vente des terrains du Projet Villanova

Bien que la vente des terrains ait débuté, elle progresse à un rythme moins soutenu que prévu, essentiellement dû au temps de mise en place de la documentation requise et aux retards dans l'émission des permis de construction. Ainsi, la livraison de sept lots totalisant 72 310 pi² a été reportée, mais les ventes ne sont pas en péril, car elles sont soutenues par des reventes à des particuliers.

2.3. Société en commandite Flora I

Au cours des six derniers mois, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, a multiplié les démarches auprès des représentants de l'Arrondissement afin d'obtenir le permis de construction lui permettant de lancer la construction du projet. Le projet devrait être approuvé par le conseil de l'Arrondissement le 27 février 2019, lors d'un conseil spécial. Nous avons une offre de financement en mains.

À ce jour, 94 individus ont effectué un dépôt afin de se porter acquéreurs d'une unité de condominium.

Depuis notre rapport du 30 octobre 2018, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, a poursuivi la sollicitation d'offres de financement et des offres d'entrepreneurs généraux pour la

construction de la tour résidentielle et commerciale que Flora I prévoit développer. À cet effet, une offre a été obtenue et est en cours de négociations.

2.4. Société en commandite Flora II

Le Contrôleur est présentement en discussions avec un partenaire financier pour la mise en place de la seconde phase du projet Flora. Toutefois, compte tenu du retard dans l'obtention du permis de construction pour le projet de la Société en commandite Flora I, la mise en place de la Société en commandite Flora II a été retardée.

2.5. Litiges en cours

Comme exposé dans nos rapports précédents, le Contrôleur est une partie à différents litiges, incluant les suivants :

- Litige contre TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube ») : Ce litige, décrit dans nos rapports précédents, a, jusqu'à récemment, fait l'objet de négociations entre les parties en vue d'en arriver à un règlement. Or, en date des présentes, aucun règlement n'a été conclu de sorte que ce litige devra être réactivé et les parties devront prochainement s'entendre quant à un protocole d'instance amendé;
- Litige contre le Groupe Solroc inc. (« Solroc ») : Le Contrôleur est une partie à un litige dans lequel il réclame plus de 11 millions \$ à Solroc à titre de compensation pour les travaux de décontamination entrepris à l'égard des Terrains Jenkins et les frais assumés dus aux délais engendrés par ces travaux. En date des présentes, les interrogatoires avant défense ont eu lieu et Solroc a déposé sa défense le 30 janvier 2019. Le 31 janvier 2019, la Cour a entériné un protocole d'instance amendé, reportant ainsi la date d'inscription au 29 mars 2019.

Il est à noter que le 12 octobre 2018, Solroc a déposé, devant la Cour suprême du Canada, une requête pour permission d'appeler le jugement rendu par la Cour d'appel du Québec le 15 août 2018, qui confirmait le jugement rendu par l'Honorable Lucie Fournier le 29 juin 2018 rejetant la requête de Solroc pour mise en cause forcée et appel en garantie de tiers. Le Contrôleur ainsi que les tiers appelés en garantie ont tous contesté cette nouvelle requête pour permission d'appeler de Solroc et les parties demeurent, en date des présentes, en attente d'un jugement de la Cour suprême du Canada.

2.6. Mise en place du financement de 9273-9747 Québec inc.

Cette Cour a approuvé, le 11 septembre 2018, le refinancement de la dette contractée auprès de Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen ») par 9273-9747 Québec inc.

Ce financement n'a finalement pas eu lieu considérant les retards dans les ventes des terrains générant ainsi des frais d'intérêts et des frais plus importants que prévu. Le Contrôleur a mené, sans succès, des négociations avec les différents intervenants afin de dénouer l'impasse.

Devant cette situation, le Contrôleur a poursuivi ses discussions avec Romspen afin de négocier une prolongation du financement actuel. Une prolongation du financement jusqu'au 30 juin 2019 est attendue. Ce délai est court, car le prêteur souhaite s'assurer que le projet se déroule comme prévu et veut se laisser les autres options ouvertes.

2.7. Négociations avec les créanciers

Les négociations ont récemment repris avec les principaux créanciers, suite à certaines démarches d'enquêtes de leurs parts et elles se poursuivront au cours des prochaines semaines, et ce, en vue d'en arriver au dépôt d'un Plan d'arrangement.

3. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

L'échéancier du projet Villanova présenté dans notre rapport du 30 octobre 2018 est quelque peu décalé, mais le plan de développement demeure essentiellement inchangé malgré le retard dans la vente d'une portion des terrains à 9303-3330 Québec inc. (« JML »).

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 7,5 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE. Ce montant représente une somme inférieure de 1 million \$ à celle présentée dans notre rapport précédent. Cette diminution dans les projections du Contrôleur est essentiellement causée par les frais de financement additionnels qu'a dû encourir le Contrôleur en raison des délais reliés à la clôture des ventes des terrains.

Il est à noter que ces prévisions financières reflètent le maintien en place du financement avec Romspen.

4. IMPACTS EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

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

- Les avances intercompagnies de plus de 21 millions \$ ne pourront être remboursées à Construction Frank Catania & Associés inc. (« 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; et
- 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-après une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 janvier 2019.

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.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

6

(non audité - en milliers de \$)	Réel	Prévisions	Écarts
Encaissements			
Vente de terrains	2 524	7 399	(4 875)
Participation dans une société en commandite (Flora I)	1 500	1 500	-
Participation dans une société en commandite (Flora II)	-	4 125	(4 125)
Taxes de vente et autres	458	316	142
Autres encaissements	(61)	(33)	(28)
	4 421	13 307	(8 886)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	65	237	172
Frais d'exploitation et de marketing	57	60	3
Travaux d'infrastructures	574	829	255
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	77	287	210
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	1	(20)	(21)
Remboursement du Financement Romspen	3 321	11 788	8 467
Intérêts	-	949	949
Honoraires du contrôleur et légaux	-	200	200
Autres			
Frais conservatoires - terrains Mittal	(45)	-	45
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	100	328	228
Taxes de vente sur débours	178	191	14
	4 328	14 849	10 521
Variation nette de l'encaisse	94	(1 542)	1 635
Encaisse au début	79	79	-
Encaisse à la fin	173	(1 463)	1 635

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

- Vente de terrains : Écart temporaire découlant du délai dans la vente de sept lots à JML mentionné précédemment;
- Participation dans une société en commandite (Flora II) et commissions sur la vente à 7076401 Canada inc. : Écart temporaire dans la mise en place de la Société en commandite Flora II, comme mentionné précédemment;
- Frais d'administration, frais de développement et de marketing: Écart temporaire dans le paiement de certaines dépenses compte tenu des liquidités restreintes;
- Travaux d'infrastructures : Écart temporaire dans le paiement des travaux exécutés compte tenu de déficiences qui ont été corrigées en janvier 2019;
- Remboursement du Financement Romspen : Cela correspond aux sommes qui auraient dû être remises à Romspen suite à la vente des terrains comme mentionné précédemment;
- Intérêts : En accord avec Romspen, les intérêts pour la période ont été capitalisés. Ils seront payés au cours des prochains mois;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Compte tenu des liquidités restreintes avec lesquelles DLE doit composer, le Contrôleur et ses conseillers légaux ont accepté de reporter le paiement de leurs honoraires respectifs.

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 25 février 2019, qui porte sur la période du 1^{er} février au 30 avril 2019, 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.

Il est à noter que ces prévisions reflètent une entente entre le Contrôleur, ses conseillers légaux et Romspen selon laquelle le paiement de leurs honoraires sera réduit au cours de la période couverte par les prévisions. En effet, au 31 janvier 2019, les honoraires impayés totalisaient 1,2 million \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 700 000 \$.

De plus, les prévisions reflètent le maintien du financement Romspen comme mentionné à la Section 2 de ce rapport.

7. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

À ce stade-ci, la Débitrice a besoin de temps additionnel pour :

- Développer et poursuivre le Projet Villanova, incluant la livraison des Terrains Jenkins aux constructeurs au cours des 24 prochains mois;
- Faire approuver, le 27 février 2019, le projet Flora I par le conseil de l'Arrondissement, ce qui permettra, entre autres, de lancer ce projet, finaliser la recherche de son financement et poursuivre les négociations relativement à la mise en place du projet Flora II;

- Évaluer les options visant la vente ou le développement des Terrains Jenkins qui ne font présentement pas l'objet d'une vente ou d'une offre d'achat;
- Poursuivre les litiges en cours afin de maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA;
- Reprendre les négociations avec les créanciers;
- Évaluer l'opportunité de développer les Terrains Mittal, et;
- Potentiellement présenter un plan de compromis et/ou d'arrangement à ses créanciers.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prolongation de la période de suspension des procédures jusqu'au 30 avril 2019.

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} FÉVRIER AU 30 AVRIL 2019**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er février au 30 avril 2019

(non audité - en milliers de \$)	Février	Mars	Avril	Ultérieur	Total
Encaissements					
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	-	4 875	-	8 312	13 187
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentian))	-	-	-	191	191
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	5 040	5 040
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	-	1 500	1 500
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	4 125	-	4 125
Nouvelles avances Romspen	-	2 400	700	4 150	7 250
Facturation pour services à Kerub Corps	15	15	15	120	165
Taxes de ventes et autres	20	8	18	547	593
	35	7 298	4 858	19 859	32 051
Décaissements					
Frais de gestion (CFC)					
- Salaires et avantages sociaux	59	59	59	517	695
	59	59	59	517	695
Coûts - Jenkins					
Honoraires de consultation	6	6	6	48	66
Entretien, chauffage, télécommunications	15	15	15	120	165
Assurances	3	-	-	50	53
Travaux d'infrastructure					
- Conduits sous-terrain	-	271	-	71	342
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	850	850
- Supervision et contrôle	-	-	-	75	75
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	-	-	220	-	220
Taxes foncières et scolaires	-	45	-	57	102
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	-	75	75	550	700
Frais de financement et surveillance					
- Frais de financement - Romspen	-	150	14	72	236
	24	562	330	1 893	2 809
Coûts - Mittal					
Entretien, taxes foncières et scolaires	25	41	25	72	163
	25	41	25	72	163
Autres décaissements					
Architecture Tour Kerub	5	75	75	550	705
Marketing Tour Kerub	5	35	35	280	355
Intérêts du prêt Romspen	-	1 471	153	906	2 530
Remboursement de la dette (Romspen)	-	4 875	4 125	15 043	24 043
Provision pour dépenses diverses	10	10	10	80	110
TPS/TVQ sur débours	18	80	73	333	504
	38	6 547	4 470	17 192	28 247
	146	7 209	4 884	19 674	31 914
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(111)	89	(26)	185	137
Solde de l'encaisse au début	173	61	151	124	173
Solde de l'encaisse à la fin	61	151	124	309	309

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 25 FÉVRIER 2019

(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. 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

- Vente 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 ltée Montréal, le 16 octobre 2016;
- Nouvelles avances Romspen : Avances prévues à même le Financement Romspen.

3.2. Débours

- Frais de gestion, salaires, 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;
- Décontamination – Mittal : Selon l'estimation de Sanexen Services environnementaux inc. 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 : Comme convenu avec Romspen, le Contrôleur et ses conseillers légaux ont accepté de reporter le paiement d'une partie de leurs honoraires. En effet, au 31 janvier 2019, les honoraires impayés totalisaient 1,2 million \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 700 000 \$;
- Frais de financement et honoraires, intérêts du Prêt Romspen et remboursement du Prêt Romspen : Selon les ententes de financement en vigueur et à venir;
- Taxes de vente : 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;
- Maintien et renouvellement du financement Romspen.