

CANADA  
DISTRICT DU QUÉBEC  
N<sup>o</sup> DIVISION : 01-MONTRÉAL  
N<sup>o</sup> COUR :  
N<sup>o</sup> BUREAU : 094120-005

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

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 « Contrôleur proposé »

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PROPOSÉ**  
**SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES ET DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE**  
*(article 10(2) a) et b))*

---

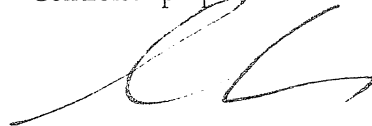
À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans le cadre de la présentation d'une Demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* à l'égard de *Développement Lachine Est Inc.*, incluant une ordonnance de sauvegarde, nous vous soumettons un rapport portant sur la situation financière et l'état de l'évolution de l'encaisse de la Débitrice.

Le soussigné est à la disposition du Tribunal pour répondre à toutes questions relatives à ce rapport.

Signé à Montréal, le 9 janvier 2017.

RAYMOND CHABOT INC.  
Contrôleur proposé



*pour :* Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

# DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse (Article 10(2) a) et b))

## 1. INTRODUCTION

Nous soumettons notre rapport au Tribunal sur l'état des affaires et des finances de la Débitrice dans le cadre de la présentation d'une Demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après appelée la « Loi ») à l'égard de *Développement Lachine Est inc.*, incluant une ordonnance de sauvegarde.

Ce rapport du Contrôleur proposé traite des sujets suivants :

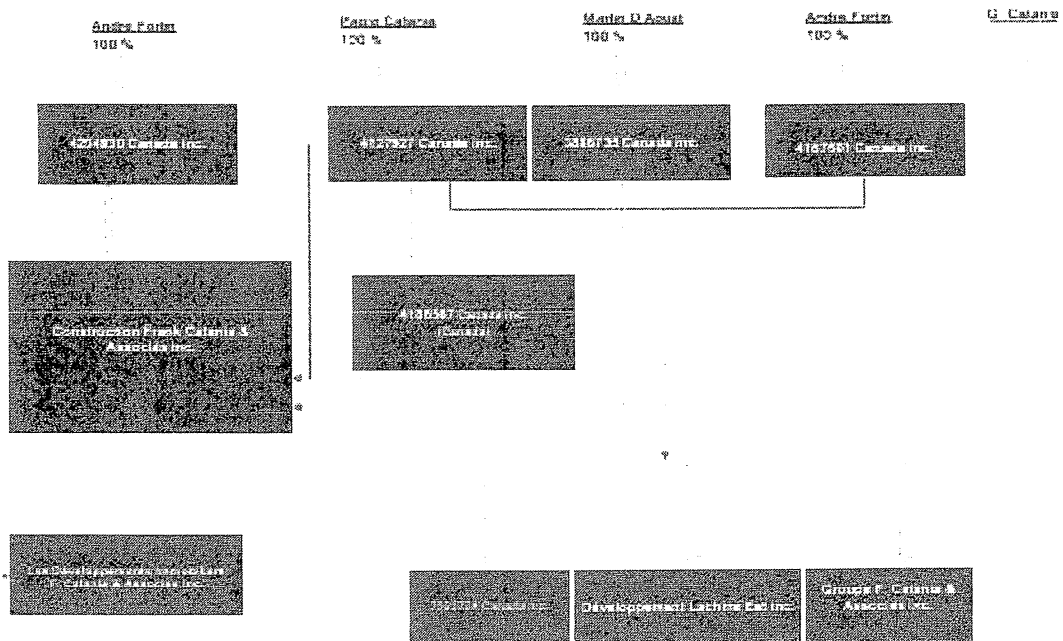
- Mise en contexte (Section 2);
- Situation financière (Section 3);
- Impact en cas d'interruption du projet Villanova (Section 4);
- Poursuite du projet Villanova (Section 5)
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 6);
- Plan d'action (Section 7).

## 2. MISE EN CONTEXTE

### a. La Débitrice

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

La structure corporative du groupe comprenant la Débitrice est la suivante :



## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse (Article 10(2) a) et b))

3

Le 15 septembre 2014, une ordonnance fut émise par le Tribunal nommant la firme PricewaterhouseCoopers inc. (« PwC ») à titre de liquidateur des sociétés suivantes (ci-après appelées le « Groupe Catania ») :

- Développement Lachine Est inc. (« DLE »);
- Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFC »);
- Les Développements Immobiliers F. Catania & Associés inc. (« Développements »);
- 7593724 Canada inc. (« 7593724 »);
- Groupe Frank Catania & Associés inc. (« Groupe »).

Ainsi, suite à cette nomination, les décisions de nature financières à l'égard de la Débitrice ont été prises par PwC et, dans certains cas, soumises pour approbation par le Tribunal, le cas échéant.

Le 2 décembre 2016, le Tribunal a nommé la firme Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« RCAP » ou le « Liquidateur ») à titre de liquidateur de DLE, en remplacement de PwC.

Le 22 décembre 2016, le Tribunal a nommé RCAP liquidateur en remplacement de PwC à l'égard des quatre autres sociétés visées par l'ordonnance de liquidation du 15 septembre 2014. RCAP se retrouve donc dès lors liquidateur des cinq sociétés du Groupe Catania.

### b. Cause des difficultés financières

La Débitrice a acquis les terrains « Jenkins » de 6133258 Canada inc. (lots 3 743 678 et 3 747 679 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal) en décembre 2013.

Ces terrains avaient fait l'objet d'un avis de contamination publié en 2006 par 6133258 Canada inc. suite à une étude de caractérisation effectuée par Dessau-Soprin (« Dessau »). Un plan de réhabilitation fût alors préparé par Dessau et un certificat d'autorisation du Ministère de l'Environnement fut émis relativement à ce dernier. Dessau mena ensuite un processus d'appel d'offres au bénéfice de 6133258 Canada inc. à l'issue duquel Construction Morival ltée fut mandatée pour effectuer les travaux d'excavation des sols contaminés et Groupe Sol-Roc (« Sol-Roc ») afin de faire le suivi du plan de réhabilitation tel qu'établi et autorisé.

Un rapport produit en avril 2010 par Sol-Roc concluait que les terrains Jenkins étaient dorénavant conformes aux normes environnementales applicables pour une utilisation résidentielle. Un premier avis de décontamination fût alors publié par 6133258 Canada inc. Elle a publié un deuxième avis de décontamination en mai 2014 basé sur un résumé conclusif des travaux préparé par Sol-Roc confirmant à nouveau l'usage résidentiel possible du terrain.

Ainsi, l'acquisition des terrains Jenkins par la Débitrice en décembre 2013 s'est faite notamment sur la base de ces deux avis de décontamination.

Depuis l'acquisition des terrains Jenkins, la Débitrice a conçu un plan de développement commercialisé sous le nom de « 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'infrastructure tel que les raccordements à l'aqueduc et aux égouts. Le 11 avril 2016, le Conseil d'Arrondissement de Lachine a d'ailleurs résolu d'autoriser un protocole relativement au développement des terrains Jenkins (le « Protocole »).

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

4

À ce jour, deux offres d'achat ont été acceptées par la Débitrice et approuvées par le Tribunal et elles visent près de 83 % de la superficie selon le plan de lotissement projeté des terrains Jenkins :

(non audité)	Superficie révisée (pc)		Prix de vente (000\$)		\$ / pc
Offre de 9303-3330 Québec inc.	321 986	72,5%	19 572		60,79 \$
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%	2 790		57,04 \$
	<b>370 896</b>	<b>83,5%</b>	<b>22 362</b>		<b>60,29 \$</b>
Superficie disponible	<b>73 367</b>	<b>16,5%</b>			
Superficie totale	<b>444 263</b>	<b>100,0%</b>			

RCAP a également signé un Memorandum of Understanding et est actuellement en discussion pour la vente d'un lot additionnel de 53 828 pc pour laquelle un dépôt de 300 000 \$ lui a été versé le ou vers le 3 janvier 2017. Advenant qu'une offre d'achat formelle en découle, celle-ci sera soumise au Tribunal à des fins d'approbation.

Le projet Villanova fût donc lancé par le liquidateur PwC en juin 2016 et à ce jour, 69 offres d'achat fermes et 33 promesses d'achat furent signées entre des particuliers et les deux promoteurs. Ces offres d'achat prévoyaient initialement la livraison des propriétés à partir du printemps 2017. En juin 2016, l'échéancier du projet était le suivant :

- Juin 2016 : début des ventes auprès du public;
- Novembre 2016 : début des travaux d'infrastructure;
- Novembre 2016 : ventes progressives des terrains aux deux promoteurs;
- Décembre 2016 : début de la construction des propriétés;
- Printemps 2017 : livraison des propriétés aux particuliers.

Or, à la fin du mois de juin 2016, la Ville de Montréal a effectué des analyses environnementales sur la portion de terrain appelée à lui être rétrocédée à titre de parc dans le cadre du Protocole. Ces analyses ayant révélé l'existence de contamination, PwC a fait effectuer des analyses additionnelles qui ont confirmé la contamination sur une étendue plus large du terrain. Ceci a donc reporté significativement l'échéancier de vente des terrains, ces derniers devant être décontaminés et réhabilités avant leur développement et leur vente. Les particuliers ayant fait des offres d'achat furent informés de la situation et ils ont presque tous manifesté le désir de maintenir leurs offres dans un contexte où les unités leur seraient livrées d'ici avril 2018.

Le 16 novembre 2016, la Débitrice a obtenu de Sanexen Services Environnementaux inc. (« Sanexen ») une estimation préliminaire de 6,6 millions \$ des coûts de réhabilitation du site. Des caractérisations additionnelles doivent toutefois être effectuées afin de confirmer les coûts et l'échéancier de réhabilitation. Parallèlement à ceci, PwC, à titre de liquidateur de DLE, a transmis des mises en demeure à Sol-Roc, Dessau et 6133258 Canada inc. afin de réclamer à ceux-ci le coût des travaux additionnels de réhabilitation à être effectués.

En décembre 2016, Sanexen a débuté une nouvelle caractérisation complète du site Jenkins afin de soumettre, avant le 20 janvier 2017, un plan de réhabilitation, un échéancier et une offre de service pour la réhabilitation du terrain.

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

5

Le 15 décembre 2016, RCAP et les représentants de Sanexen ont rencontré les représentants du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (le « Ministère de l'Environnement ») afin d'évaluer les options disponibles afin de réduire au maximum les délais d'approbation d'un plan de réhabilitation et ainsi limiter le nombre d'annulations d'offres d'achat de particuliers. Les représentants du Ministère de l'Environnement ont informé RCAP que le dossier sera traité en haute priorité afin que le plan de réhabilitation soit révisé et approuvé à l'intérieur de quatre à six semaines suivant la remise des documents par Sanexen en janvier 2017.

Cette même journée, DLE a été avisée par écrit par la direction de l'Arrondissement de Lachine que celle-ci avait l'intention de recommander au Conseil d'Arrondissement d'annuler la résolution du 11 avril 2016 visant le développement des terrains Jenkins lors de la prochaine séance du Conseil prévue le 16 janvier 2017. Cette position a été réitérée lors d'une rencontre ayant eu lieu le 21 décembre 2016, notamment entre RCAP et les représentants de l'Arrondissement de Lachine, et qu'une nouvelle demande d'autorisation devrait être soumise au même titre qu'un nouveau dossier.

Lors de cette rencontre, RCAP et ses procureurs ont insisté sur l'importance des délais et qu'il était primordial que les travaux d'infrastructure s'amorcent dès les mois d'août ou septembre 2017 afin de permettre la livraison de propriétés à des particuliers dès décembre 2017.

L'échéancier suivant a été présenté à l'Arrondissement Lachine le 15 décembre 2016 :

- Mars 2017 : début des travaux de réhabilitation;
- Fin avril 2017 : début des travaux d'infrastructure;
- Août 2017 : ventes progressives des terrains aux deux promoteurs;
- Août 2017 : début de la construction des propriétés;
- Décembre 2017 : début de la livraison des propriétés aux particuliers.

Durant la rencontre, RCAP et ses procureurs ont tenté d'explorer d'autres alternatives qui éviteraient des délais majeurs et la mise en péril du projet, mais les représentants de l'Arrondissement de Lachine sont demeurés fermes sur leur position de recommander au Conseil de l'Arrondissement de Lachine d'annuler le protocole le 16 janvier 2017. Les représentants de la Ville ont clairement indiqué que compte tenu du statut juridique de l'Arrondissement et du Conseil d'Arrondissement, l'autorisation du Protocole devait nécessairement être annulée. Les représentants de l'Arrondissement ont adopté la position que l'Arrondissement n'est pas une partie privée et a opposé au Liquidateur ses règles rigides de fonctionnement internes. Ils ont confirmé au Liquidateur qu'une nouvelle demande d'autorisation devra ensuite être soumise et qu'il sera peu probable que le nouveau Protocole soit approuvé avant mars 2018, considérant les délais administratifs.

Le Protocole proposé par DLE étant essentiel à la poursuite du développement des terrains Jenkins, son annulation mettra en péril la viabilité du projet Jenkins et aura un impact négatif et irrémédiable sur les finances de la Débitrice.

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse (Article 10(2) a) et b))

6

DLE se retrouve par ailleurs dans une situation précaire du fait qu'elle rencontre une importante crise de liquidité. En effet, outre les frais non budgétés occasionnés par la découverte de contamination sur les terrains Jenkins, le report de l'échéancier de livraison des ventes de terrain a engendré, et continuera d'engendrer, des frais additionnels notamment en frais financiers. Or, ses opérations étaient jusqu'ici financées en grande partie par CFC et DLE a déjà atteint et même dépassé le montant des avances maximum que cette dernière peut lui consentir en vertu de la charge octroyée par le Tribunal sur ses actifs. Le statut de ces avances est plus amplement expliqué à la section 3 du présent rapport.

Outre le fait que DLE se voit contrainte de trouver ou de soumettre au Tribunal l'approbation d'un nouveau financement, le risque que lui soient retirées les autorisations requises au développement du projet Jenkins met en jeu sa viabilité financière et sa capacité à rembourser ses créanciers, tel qu'il l'est démontré à la section 4 du présent rapport.

Par ailleurs, le prêt hypothécaire consenti par Romspen Investments Corporation inc. (« Romspen ») est en défaut de paiement d'intérêts depuis deux mois et Romspen attend impatiemment les résultats du travail de Sanexen et le plan d'action du Liquidateur.

Dans ce contexte, la Débitrice n'a pas d'autres choix que de présenter une requête pour l'émission d'une Ordonnance initiale et pour l'émission de certaines autres ordonnances en vertu de la Loi, laquelle lui permettra :

- D'empêcher l'annulation de la résolution autorisant la signature du Protocole d'entente avec la Ville de Montréal avant que le plan de réhabilitation et que le plan de redressement des terrains Jenkins ne soient élaborés et mis en œuvre;
- D'établir un plan d'action et de redressement concret qui devra prendre en considération le besoin de liquidités de DLE;
- D'obtenir les résultats des analyses environnementales additionnelles, lesquelles sont requises afin d'élaborer avec plus de certitude le plan de réhabilitation ainsi que d'évaluer le coût des travaux requis;
- D'obtenir les autorisations du Ministère de l'Environnement afin de procéder aux travaux de réhabilitation des terrains Jenkins;
- De mettre en place le financement externe requis afin de permettre la réalisation du projet Villanova et de permettre à DLE de faire face à ses obligations;
- De procéder à la réhabilitation des terrains Jenkins;
- D'intenter un recours en dommages à l'encontre des parties responsables des fausses représentations et des gestes potentiellement frauduleux quant à la condition réelle des terrains Jenkins;
- De réévaluer les autres options disponibles à DLE, telles que la sollicitation d'offres d'achat pour ses actifs, l'obtention de nouveaux capitaux ou d'un nouveau financement, notamment.

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

7

### 3. SITUATION FINANCIÈRE

Nous avons procédé à une analyse du bilan interne de DLE au 30 novembre 2016.

Cette 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 une vérification et, conséquemment, nous n'exprimons pas une opinion sur ces états financiers.

Le bilan sommaire de DLE au 30 novembre 2016 est le suivant :

(non audité - en milliers de \$)	Valeur aux livres
<b>Actif</b>	
Encaisse	345
Débiteurs et frais payés d'avance	140
Terrains et bâtiments destinés à la vente	
- Jenkins	17 256
- Mittal	10 034
Immobilisations	1 944
Actifs d'impôts futurs	1 447
	<b>31 166</b>
<b>Passif garanti</b>	
Prêt Romspen	18 158
CFC - Avances et frais courus depuis le 15 septembre 2014	6 500
	<b>24 658</b>
<b>Passif non garanti</b>	
CFC - Avances au 15 septembre 2014	7 442
CFC - Avances et frais courus additionnels depuis le 15 septembre 2014	665
Dépôts clients	1 079
Engagements (comptes à payer et frais courus)	692
	<b>9 879</b>
<b>Passif total</b>	<b>34 537</b>
Capitaux propres	(3 371)
<b>Passif et capitaux propres</b>	<b>31 166</b>

- Du montant de 345 000 \$ détenu en encaisse, une somme de 279 000 \$ représente le dépôt reçu à la signature de l'offre d'achat de 7076401 Canada inc., lequel ne peut être utilisé pour financer les opérations;
- Les débiteurs et frais payés d'avance sont principalement composés de crédits de taxes de vente à recevoir (60 000 \$), de sommes à recevoir des promoteurs à titre de remboursement de frais de marketing (56 000 \$) et de divers dépôts et frais payés d'avance;

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

8

- Les montants capitalisés relativement aux terrains Jenkins et Mittal se détaillent comme suit :

(non audité - en milliers de \$)	Jenkins	Mittal
Coût d'acquisition	10 476	3 585
Frais financiers	3 698	1 690
Marketing et honoraires	969	-
Travaux de réhabilitation	485	2 975
Travaux de génie civil et honoraires	675	109
Honoraires professionnels	579	794
Taxes municipales et scolaires	336	516
Sécurité	38	365
	17 256	10 034

- La valeur marchande et de liquidation est plus amplement détaillée à la section 4 du présent rapport;
- Il est à noter que le terrain Mittal est présentement contaminé et qu'un contrat de cautionnement de 10 millions \$ d'Aviva relativement à sa décontamination a été contracté par DLE conjointement avec CFC.
- Les immobilisations comprennent le coût de construction du bureau des ventes sur le terrain Mittal, lequel est éventuellement appelé à devenir le bureau administratif du Groupe Catania;
- Le prêt consenti par Romspen est aussi garanti par une hypothèque de premier rang sur l'ensemble des actifs de DLE ainsi qu'un terrain appartenant à 7593724 dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$;
- Les avances consenties par CFC depuis le 15 septembre 2014 sont sujettes à une charge sur les actifs de DLE prenant rang après l'hypothèque susmentionnée en faveur de Romspen, et ce, jusqu'à concurrence de 6,5 millions \$, laquelle a été autorisée par le Tribunal le 1<sup>er</sup> juin 2016. Cette même ordonnance prévoyait la réduction de ce plafond de 2 millions \$ au plus tard le 28 février 2017;
- Depuis le début de la liquidation, les avances intercompagnies ont augmenté comme suit :

(non audité - en milliers de \$)	Avances totales	Charge	Portion non garantie
Avances au 15 septembre 2014 (pré-liquidation)	7 442	-	7 442
Variations			
Avances monétaires	4 588	4 588	-
Travaux en cours et frais de gestion courus	2 577	1 912	665
Avances post liquidation au 30 novembre 2016 (avant engagements)	7 165	6 500	665
Engagements de DLE depuis le 15 septembre 2014 et impayés au 30 novembre 2016	692	-	692
Avances post liquidation au 30 novembre 2016 (incluant les engagements)	7 858	6 500	1 358
Avances au 30 novembre 2016	15 300	6 500	8 800

- Ainsi, depuis le 15 septembre 2014, les avances de CFC ont augmenté de 7,2 millions \$, sans considérer les obligations de 692 000 \$ contractées par DLE et impayées depuis le 15 septembre 2014;
- Les nouvelles avances et engagements contractés depuis le 15 septembre 2014 excèdent donc de 1,4 million \$ la charge accordée par le Tribunal.



## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse (Article 10(2) a) et b))

9

### 4. IMPACT EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

Dès que le projet Villanova ne sera plus réalisable en raison de l'annulation du protocole du 11 avril 2016 et aux délais importants qui s'ensuivront, il est à prévoir que Romspen entreprendra ses procédures judiciaires afin de réaliser les actifs sujets à leurs garanties avec les impacts négatifs suivants sur le Groupe Catania :

- La réhabilitation des terrains Jenkins sera incertaine à brève échéance, ce qui a un impact sur les résidents du quartier;
- La réalisation des actifs de DLE sera largement inférieure à la valeur marchande compte tenu de la réduction que tout acheteur appliquera en raison de la contamination existante;
- Les avances intercompagnies de plus de 15 millions \$ ne pourront être remboursées à CFC, ce qui devrait entraîner l'insolvabilité de CFC;
- Dans la mesure où le terrain Mittal ne sera pas décontaminé par DLE, DLE et CFC seront responsables des coûts encourus par Aviva pour sa décontamination;
- Le terrain situé à Saint-Hubert appartenant à 7593724, dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$, est susceptible de faire l'objet de procédures de réalisation par Romspen.

#### 4.1 Impact financier pour DLE

Voici l'impact financier pour DLE advenant un tel scénario :

(non audité - en milliers de \$ )	Réalisation par un syndic ou les créanciers garantis <sup>3</sup>
<b>Recettes</b>	
Jenkins	8 000
Mittal	12 800
Options d'achat - Cintube (litige)	N/D
Recours potentiel - SolRoc (litige)	N/D
	<b>20 800</b>
<b>Débours de projet</b>	
Coût de décontamination - Jenkins <sup>1</sup>	(6 900)
Coût de décontamination - Mittal <sup>2</sup>	(7 000)
	(13 900)
<b>Surplus</b>	<b>6 900</b>
<b>Frais financiers et remboursement des créanciers garantis</b>	
Prêt Romspen et intérêts en date de l'Ordonnance initiale	(18 320)
Terrain 7593724 Canada inc. (cédé en garantie à Romspen) selon évaluation municipale	1 790
Intérêts sur le prêt Romspen	(962)
Provision pour frais de réalisation (10 % de la réalisation brute)	(1 040)
	(18 532)
<b>Montant disponible pour les autres créanciers</b>	<b>(11 632)</b>

<sup>1</sup>Selon estimation produite par Sanexen le 16 novembre 2016, plus une contingence de près de 5%.

<sup>2</sup>Selon estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus contingence de 25 %

<sup>3</sup>La valeur de liquidation établie par CBRE le 12 mai 2015. Les frais de décontamination de Mittal seraient assumés par la Aviva et les coûts seraient éventuellement réclamés à DLE et CFC (créance ordinaire).

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

10

### 4.2 Impact sur CFC et 7593724

Ce scénario aura un impact significatif sur CFC et 7593724 étant donné que :

- Le prêt de Romspen est garanti par un terrain détenu par 7593724, dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$;
- Le cautionnement Aviva a été contracté conjointement par CFC;
- Le principal actif de CFC consiste en ses avances consenties à DLE.

Le tableau suivant présente le bilan cumulé de ces deux sociétés ainsi que l'impact de ce scénario sur leur valeur de réalisation :

(non audité - en mA3:F41illiers de \$)	Cumulé - Valeur comptable	Valeur de réalisation
<b>ACTIF</b>		
Encaisse	1 828	1 828
Comptes à recevoir et autres débiteurs <sup>1</sup>	1 269	244
Contrats en cours <sup>2</sup>	744	744
Placements	35	35
Terrains et bâtiments destinés à la revente <sup>3</sup>	1 312	-
Avances et comptes clients de sociétés sous contrôle commun		
- DLE <sup>4</sup>	14 608	-
- Développements	4 596	4 596
- 4127927 Canada inc. et valeur rachat assurance-vie	188	188
Immobilisations	53	53
Actifs potentiels		
- Avis de cotisation contestés ARQ et ARC	Ind.	Ind.
- Litige - Université de Montréal	Ind.	Ind.
- Litige - Ville de Longueuil	Ind.	Ind.
- Litige - Port de Montréal	Ind.	Ind.
Réalisation estimative	24 632	7 688
<b>PASSIF</b>		
Passif éventuel - Caution Aviva (max 10 M\$) <sup>5</sup>	-	(10 000)
Comptes à payer, retenues, frais courus et salaires à payer	3 065	(3 065)
Dépôt de clients	694	(694)
Revenus non gagnés	455	(455)
Passif éventuel - Litige Ville de Montréal	Ind.	Ind.
Passif éventuel - ARQ	Ind.	Ind.
Passif d'impôts exigibles	2 530	-
Avances à payer à des sociétés sous contrôle commun <sup>6</sup>	10 260	(10 260)
		(24 474)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7 627</b>	
	24 632	
<b>EXCÉDENT (DÉFICIT)</b>		<b>(16 786)</b>

<sup>1</sup> Ne tient pas compte du compte à recevoir de 1 million \$ de la Ville de Montréal compte tenu que celui-ci sera vraisemblablement compensé dans le cadre d'un éventuel règlement du litige entre CFC et celle-ci.

<sup>2</sup> Les travaux en cours pour le compte de DLE ont été reclassés dans les avances (103 000 \$).

<sup>3</sup> La valeur du terrain détenu par 7593724 Canada inc. ne serait pas disponible puisqu'il a été cédé en garantie à Romspen.

<sup>4</sup> La valeur de réalisation de l'avance à DLE est réduite en fonction des montants recouvrables établis dans le tableau précédent.

<sup>5</sup> Les coûts de décontamination du terrain Mittal devant être assumés par Aviva seront réclamés à CFC.

<sup>6</sup> Il s'agit des avances consenties par Groupe (9,8 millions \$) et de la Fondation Catania (400 000 \$)

Ainsi, la liquidation des actifs DLE sans le développement du projet de Jenkins engendrerait un déficit important.

## **DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

11

### **5. POURSUITE DU PROJET VILLANOVA**

Voici un résumé des avantages à explorer la poursuite du projet Villanova selon un nouvel échéancier et son impact financier.

Cette avenue, mentionnée plus bas, permettra :

- La réhabilitation des terrains Jenkins;
- De maximiser la valorisation des terrains Jenkins;
- De compléter les 102 offres d'achat et promesses d'achat de particuliers;
- De rembourser intégralement le prêt garanti de Romspen;
- De libérer le terrain détenu par 7593724, lequel est grevé d'une hypothèque afin de garantir les obligations de DLE envers Romspen;
- De maximiser le remboursement intégralement de la créance garantie de CFC et une part des avances non garanties.

Les conditions préalables à la réalisation de ce scénario sont les suivantes :

- Entente avec les deux promoteurs afin d'assurer le maintien des offres d'achat déjà approuvées par le Tribunal;
- Entente avec Romspen afin d'assurer le maintien du financement en place et éventuellement son renouvellement à échéance (mai 2017);
- Maintien de l'autorisation du protocole d'entente avec l'Arrondissement de Lachine;
- Confirmation des échéanciers avec l'Arrondissement de Lachine et le Ministère de l'Environnement;
- Préparation de projections financières et autres analyses requises démontrant la viabilité financière du projet une fois les coûts de réhabilitation précisés;
- Entente sur le financement additionnel requis afin d'exécuter le plan qui sera établi.

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

12

Considérant notre nomination récente, nous n'avons pas pu valider entièrement les données des rapports obtenus par le liquidateur précédent, cependant nous soumettons l'analyse préliminaire du projet Villanova suivante :

(non audité - en milliers de \$ )	Développement du Projet
<b>Recettes</b>	
<b>Jenkins</b>	
Vente de terrains à 9303-3330 Québec inc. <sup>1</sup>	18 772
Vente de terrains à 7076401 Canada inc. <sup>1</sup>	2 790
Vente de terrains - Transaction Kerub <sup>2</sup>	6 000
Vente de terrains - Superficie invendue <sup>3</sup>	4 356
<b>Mittal<sup>4</sup></b>	<b>25 728</b>
Participation dans une société en commandite <sup>2</sup>	6 000
Options d'achat - Cintube (litige)	N/D
Recours potentiel - SolRoc (litige)	N/D
	<b>63 646</b>
<b>Débours de projet</b>	
Coût de décontamination - Jenkins <sup>5</sup>	(6 900)
Coût des infrastructures - Jenkins <sup>6</sup>	(5 335)
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	(600)
Frais de gestion <sup>6</sup>	(1 893)
Frais de vente et marketing et autres <sup>6</sup>	(672)
Coût de décontamination - Mittal <sup>7</sup>	(7 000)
Frais conservatoires et de caractérisation - Mittal	(245)
Taxes foncières et municipales d'ici livraison finale de Jenkins	(471)
Provision pour autres frais	(130)
	<b>(23 246)</b>
<b>Surplus de projet</b>	<b>40 400</b>
<b>Frais financiers et remboursement des créanciers garantis</b>	
Prêt Romspen et intérêts en date de l'Ordonnance initiale	(18 320)
Intérêts sur le prêt Romspen	(2 076)
	<b>(20 396)</b>
<b>Montant disponible pour les autres créanciers</b>	<b>20 004</b>

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

<sup>2</sup> Selon la transaction potentielle signée telle que rédigée dans la lettre d'intention signée

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Selon estimation produite par Sanexen le 16 novembre 2016, plus une contingence de près de 5 %.

<sup>6</sup> Selon le plan d'affaires préparé par la direction.

<sup>7</sup> Selon estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus contingence de 25 %

Durant le délai initial, nous raffinerons cette analyse en tenant compte des rapports de Sanexen et de tout autres rapports et analyses au besoin.

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse  
(Article 10(2) a) et b))

13

### 6. ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

L'état de l'évolution de l'encaisse de la Débitrice présenté en annexe en date du 5 janvier 2017, qui porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 25 février 2017, a été établi par la direction 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 la direction et les employés 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 la direction 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 la direction 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 avec certitude 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. PLAN D'ACTION

La Débitrice prévoit mettre en place le plan d'action suivant :

- Obtenir le rapport de caractérisation complémentaire de Sanexen;
- Élaborer un plan de décontamination et de réhabilitation du site Jenkins répondant aux exigences des différentes autorités concernées;
- Entreprendre les procédures nécessaires afin d'assurer le maintien des permis et autorisations accordées à la Débitrice par l'Arrondissement de Lachine, lesquels sont essentiels au développement de Jenkins;
- Établir un plan de redressement comportant des projections financières révisées de la Débitrice, une réévaluation de la rentabilité du projet Jenkins et la mise en place du financement requis afin d'en compléter le développement;
- Procéder à la décontamination des terrains Jenkins;
- Continuer les procédures requises afin d'obtenir de Sol-Roc, Dessau et/ou 6133258 Canada inc. un dédommagement relativement à la contamination des terrains Jenkins.

**ANNEXE 1**

**DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE  
POUR LA PÉRIODE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 25 FÉVRIER 2017**  
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur proposé)

# DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

**AU 5 JANVIER 2017**

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur proposé)

### 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 l'émission d'une Ordonnance initiale 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. **PLAN DE REDRESSEMENT**

Les présentes projections sur l'évolution de l'encaisse ont été préparées dans la perspective de l'élaboration d'un plan de redressement afin de poursuivre la mise en valeur des terrains Jenkins. Elles tiennent compte de certaines mesures qui ont ou seront mises en place par les dirigeants pour maintenir au plus bas les dépenses jusqu'à ce que ce plan de redressement soit finalisé.

### 3. **HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES**

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

#### 3.1. **Encaissements**

Aucun encaissement n'est prévu au cours de la période concernée, les activités de la Débitrice se limitant à l'élaboration du plan de redressement. Le financement des opérations sera effectué par des avances additionnelles à être reçues de CFC.

#### 3.2. **Débours**

##### *FRAIS D'ADMINISTRATION*

Les frais d'administration consistent essentiellement aux frais de gestion imputés à la Débitrice par CFC et sont estimés en fonction de l'historique de cette dernière.

##### *FRAIS DE VENTE, DÉVELOPPEMENT ET MARKETING – PROJET JENKINS*

Ces frais, représentant les frais directs reliés à la mise en valeur du Projet Jenkins ainsi que ceux reliés à son bureau des ventes, ont été estimés en fonction de l'historique de la Débitrice et ont été réduits au minimum.

##### *FRAIS – SITE MITTAL*

Ces frais sont reliés au site Mittal, lequel n'est actuellement pas en développement, et ont été estimés en fonction de l'historique.

##### *HONORAIRES DU LIQUIDATEUR ET HONORAIRES LÉGAUX*

Ces frais sont estimés en fonction de l'expérience et payables à la réception de la facture.

#### *INTÉRÊTS SUR LE PRÊT ROMSPEN*

Ils reflètent l'entente en vigueur avec le prêteur, mais ne comprennent pas les arrérages d'intérêts qui demeurent impayés.

#### *TAXES DE VENTE*

Les taxes de vente sont estimées en fonction du volume des débours à venir.

#### **4. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS**

Les prévisions reposent principalement sur la possibilité pour la société d'obtenir l'autorisation du Tribunal afin de combler son déficit d'exploitation par de nouvelles avances provenant de CFC.



**ANNEXE**

Développement Lachine Est inc.

État de l'évolution de l'encaisse

Pour la période du 1er janvier au 25 février 2017

(non audité - en milliers de \$)	Semaine finissant le :							Total
	07-janv	14-janv	21-janv	28-janv	04-févr	11-févr	18-févr	
<b>Décaissements</b>								
<b>Frais d'administration</b>								
Salaires de gestion (CFC)	5	5	5	5	5	5	5	40
Loyer (CFC)	3	-	-	-	3	-	-	6
Frais de gestion divers (CFC) (assurances, représentation, etc.)	2	2	2	2	2	2	2	16
<b>Frais de vente, développement et marketing - Jenkins</b>								
- Salaires et consultant	7	7	7	12	7	7	7	66
- Communications	-	-	-	10	-	-	-	15
- Frais d'agence et commissions	-	-	-	5	-	-	-	10
- Site internet	-	-	-	5	-	-	-	5
- Publicité	-	-	-	5	-	-	-	10
- Événements	-	-	-	5	-	-	-	5
- Publipostage	-	-	-	4	-	-	-	9
- Électricité et chauffage	-	-	-	8	-	-	-	16
- Télécommunications	-	-	-	1	-	-	-	2
- Entretien	-	-	-	3	-	-	-	6
- Divers	1	1	1	2	1	1	1	10
- Honoraires de décontamination	-	-	100	-	-	-	-	100
<b>Frais - Mittal</b>								
Provision pour dépenses diverses	2	2	2	2	2	2	2	16
<b>Honoraires du liquidateur / contrôleur</b>								
Honoraires légaux	-	100	35	10	10	10	10	185
Intérêts du prêt Romspen	-	292	45	25	25	25	25	462
TPS/TVQ sur débours	3	61	30	16	8	8	8	147
<b>Déficit d'exploitation</b>	<b>23</b>	<b>470</b>	<b>227</b>	<b>120</b>	<b>63</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>1 126</b>
Encaisse (découvert) au début	90	67	(403)	(630)	(749)	(813)	(872)	90
<b>Encaisse (découvert) à la fin</b>	<b>67</b>	<b>(403)</b>	<b>(630)</b>	<b>(749)</b>	<b>(813)</b>	<b>(872)</b>	<b>(932)</b>	<b>(1 036)</b>