

Raymond Chabot inc.

Société affiliée de  
Raymond Chabot Grant  
Thornton  
S.E.N.C.R.L.

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 30 octobre 2018.

RAYMOND CHABOT INC.  
Contrôleur

  
par : Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

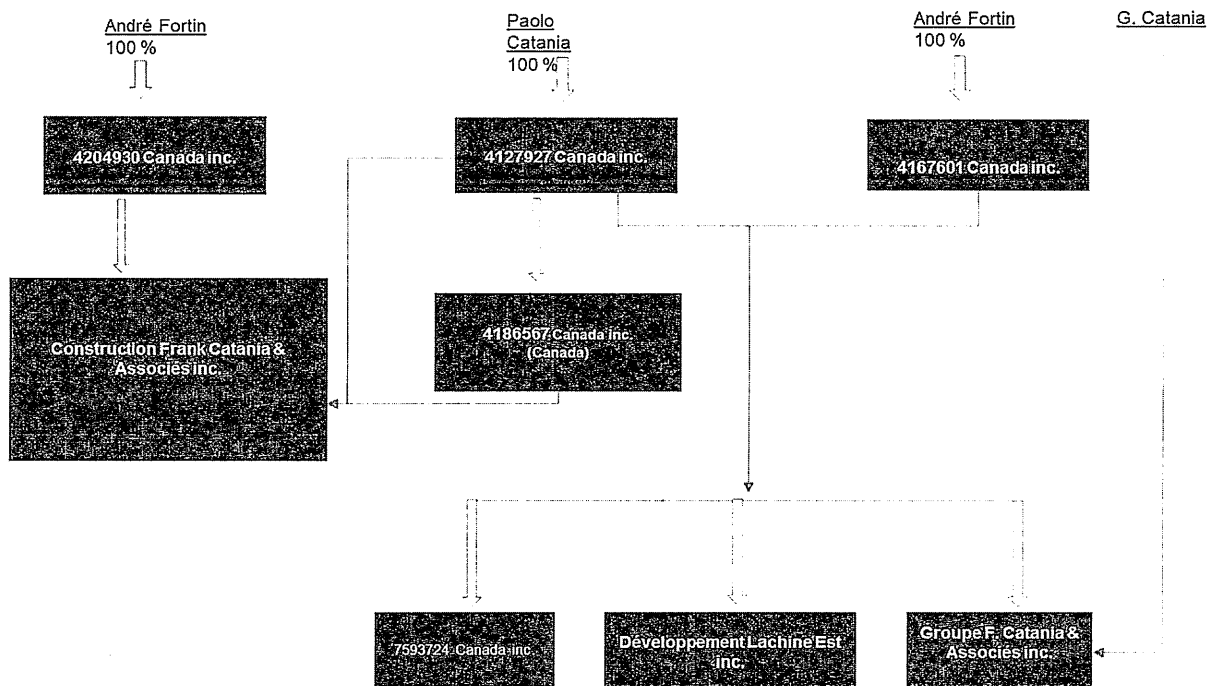
## 1. INTRODUCTION

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

- Introduction (Section 1);
- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
  - Travaux d'infrastructures et d'utilités publiques (Section 2.1);
  - Vente des terrains du projet Villanova (Section 2.2);
  - Société en commandite Flora I (Section 2.3);
  - Litiges en cours (Section 2.4);
  - Mise en place du financement 9273-9747 Québec inc. (Section 2.5);
- 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)		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 \$
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%	2 790		51,84 \$
	<b>379 512</b>	<b>85,4%</b>	<b>22 588</b>		<b>59,52 \$</b>
Superficie disponible	64 751	14,6%			
Superficie totale	444 263	100,0%			

Depuis l'Ordonnance initiale et, plus particulièrement, depuis son rapport daté du 18 juin 2018, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

## 2.1. Travaux d'infrastructures et d'utilités publiques

Comme mentionné dans notre rapport du 18 juin 2018, les travaux d'infrastructures ont été complétés en juin 2018 et l'acceptation provisoire de ceux-ci a été émise par l'Arrondissement de Lachine le 4 juillet 2018.

À l'intérieur des délais prescrits pour le faire, Ali Excavation inc. (« Ali »), le sous-traitant mandaté par Échelon Assurance (« Échelon ») pour compléter les travaux d'infrastructures a enregistré une hypothèque légale de la construction le 9 juillet 2018 de 1,3 million \$ (ultérieurement réduite à 1,1 million \$), laquelle empêchait le Contrôleur de procéder à la vente des Terrains Jenkins aux promoteurs et constructeurs déjà identifiés. Ainsi, afin de régler cette impasse, le Contrôleur a présenté à cette Cour une Demande visant la substitution d'une hypothèque légale de la construction. L'ordonnance qui s'en est suivi prévoyait, entre autres, qu'une somme de 865 000 \$, représentant la portion impayée par la Débitrice, serait prélevée et payée à Ali à même la vente de terrains à 9303-3330 Québec inc. (« JML ») et qu'une somme de 228 000 \$, représentant la portion impayée par Échelon, serait versée par cette dernière à Ali.

Suite à l'acceptation provisoire des travaux d'infrastructures, la lettre de garantie émise par la Banque Nationale du Canada en faveur de l'Arrondissement afin de garantir l'exécution de ces travaux a été réduite le 16 octobre 2018 de son montant original de 3,3 millions \$ à 139 000 \$.

Également, suite à l'acceptation provisoire des travaux d'infrastructures, ceux d'utilités publiques ont été entrepris et il est prévu qu'ils se termineront en février 2019.

## **2.2. Vente des terrains du Projet Villanova**

La réception d'acceptation provisoire des travaux d'infrastructures a permis de débiter la vente des terrains du Projet Villanova faisant l'objet d'une offre d'achat. Ainsi, six lots, totalisant 72 079,45 pieds carrés, ont été vendus à JML le 6 septembre 2018 en vertu de l'offre d'achat mentionnée précédemment.

Un lot additionnel, d'une superficie de 40 112,79 pieds carrés ont été vendus le 18 octobre 2018 à 7076401 Canada inc. (« Pentian »).

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, aux retards dans l'émission des permis de construction et aux retards reliés à l'impasse créée par la publication de l'hypothèque légale de la construction par Ali.

## **2.3. Société en commandite Flora I**

Suite à l'Ordonnance d'approbation d'un amendement (Terrain Kerub) datée du 23 avril 2018, la Débitrice a complété, le 25 janvier 2018 la vente du Terrain Kerub à la Société en commandite Flora I (« Flora I »). À ce jour, 82 individus ont effectué un dépôt afin de se porter acquéreurs d'une unité de condominium.

Au cours des mois de septembre et octobre 2018, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, débiter 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.

## **2.4. 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, fait toujours l'objet de négociations en vue d'en arriver à un règlement;
- 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 il est prévu, selon le protocole d'instance conclu entre les parties, que Solroc déposera sa défense d'ici le 16 novembre prochain.

De façon parallèle à ce qui précède, le 12 octobre 2018, Solroc a déposé une requête pour permission d'appeler, devant la Cour suprême du Canada, 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 entend contester cette nouvelle requête pour permission d'appeler de Solroc.

## **2.5. 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. (« 9273 »). Au moment de ce rapport, le financement envisagé avec 9273 n'a pas encore clôturé, et les discussions se poursuivent en ce sens.

Il est envisagé que le Contrôleur et 9273 devront s'entendre sur certaines modifications requises aux projections financières de DLE et possiblement quant à certaines modifications aux conditions de ce prêt.

Compte tenu de ce qui précède, le Contrôleur espère clôturer le prêt envisagé avec 9273 avant la fin de 2018.

### **3. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA**

L'échéancier du projet Villanova présenté dans notre rapport du 18 juin 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 JML et Pentian.

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 8,5 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE. Ce montant représente une somme inférieure de 1,8 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 du projet Villanova à JML et Pentian. Cette diminution s'explique aussi par le fait que les prévisions financières initialement préparées ont dû être raffinées pour inclure une année additionnelle et elles couvrent maintenant la période se terminant le 31 décembre 2019.

Il est à noter que ces prévisions financières reflètent le maintien en place du financement avec Romspen compte tenu de délais dans la mise en place de celui proposé par 9273, approuvé par cette Cour le 11 septembre 2018.

### **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<sup>er</sup> juin au 30 septembre 2018.

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
<b>Encaissements</b>			
Nouvelles avances Romspen	1 271	4 237	(2 966)
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	1 500	(1 500)
Vente de terrains	3 021	10 407	(7 386)
Taxes de vente et autres	749	524	225
Autres encaissements	83	-	83
	5 125	17 223	(12 098)
<b>Décaissements</b>			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	135	234	98
Frais d'exploitation et de marketing	162	170	8
Travaux de décontamination	690	690	-
Travaux d'infrastructures	1 480	2 256	776
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	-	84	84
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	328	97	(231)
Remboursement du Financement Romspen	1 036	11 907	10 871
Intérêts	1 004	781	(223)
Honoraires du contrôleur et légaux	-	-	-
Autres			
Comptes à payer et frais courus (pré-LACC)	-	-	-
Frais conservatoire - terrains Mittal	22	19	(3)
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	270	416	146
Taxes de vente sur débours	170	553	383
	5 297	17 206	11 909
<b>Variation nette de l'encaisse</b>	<b>(172)</b>	<b>17</b>	<b>(189)</b>
Encaisse au début	249	249	-
<b>Encaisse à la fin</b>	<b>77</b>	<b>266</b>	<b>(189)</b>

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

- Nouvelles avances Romspen : Essentiellement expliquées par un écart temporaire dans le paiement des travaux d'infrastructures;
- Participation dans une société en commandite (Kerub) : Il s'agit d'un écart temporaire. Ces sommes seront encaissées au cours des prochaines semaines;
- Vente de terrains : Retard temporaire découlant du délai dans la vente des terrains à 9303-3330 Québec inc. et à 7076401 Canada inc. mentionné précédemment;
- Travaux d'infrastructures : Écart temporaire dans le paiement des travaux exécutés;
- 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 : Découlent des remboursements moindres à Romspen, ce qui a entraîné des frais de financement additionnels;

- 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;
- Frais de développement et marketing (Transaction Kerub) : Écart temporaire, les frais de développement liés à Flora I ont été ralentis.

## 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 octobre 2018, qui porte sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 28 février 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 reporté jusqu'au 31 décembre 2018. Au 31 août 2018, les honoraires impayés totalisaient 1,8 million \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 1,2 million \$.

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;
- 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 28 février 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<sup>ER</sup> OCTOBRE 2018 AU 28 FÉVRIER 2019**  
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

**Développement Lachine Est inc.  
État de l'évolution de l'encaisse  
Pour la période du 1er octobre 2018 au 28 février 2019**

(non audité - en milliers de \$)	2018					2019			Total
	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Ultérieur			
<b>Encaissements</b>									
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	-	-	4 875	-	-	8 312	13 187		
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentiam))	2 245	-	-	-	-	191	2 436		
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	-	-	5 040	5 040		
Participation dans une société en commandite (Kerub)	1 000	500	-	-	-	1 500	3 000		
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	4 125	-	-	-	4 125		
Facturation pour services à Kerub Corps	-	15	15	15	15	150	210		
Taxes de ventes et autres	104	108	-	59	82	484	837		
	<b>3 349</b>	<b>623</b>	<b>9 015</b>	<b>74</b>	<b>97</b>	<b>15 677</b>	<b>28 835</b>		
<b>Décaissements</b>									
<b>Frais de gestion (CFC)</b>									
- Salaires et avantages sociaux	10	74	59	74	59	636	912		
	<b>10</b>	<b>74</b>	<b>59</b>	<b>74</b>	<b>59</b>	<b>636</b>	<b>912</b>		
<b>Coûts - Jenkins</b>									
Honoraires de consultation	5	5	5	5	5	50	75		
Entretien, chauffage, télécommunications	15	15	15	15	15	150	225		
Assurances	-	-	-	-	-	55	55		
Travaux d'infrastructure									
- Conduits sous-terrain	500	200	50	50	20	40	860		
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	-	-	850	850		
- Supervision et contrôle	29	-	-	-	-	75	104		
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	67	-	220	-	-	-	287		
Taxes foncières et scolaires	-	-	-	-	-	102	102		
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	-	-	100	100	100	900	1 200		
Frais de financement et surveillance									
Frais de surveillance - Romspen	-	(20)	-	-	-	-	(20)		
	<b>616</b>	<b>200</b>	<b>390</b>	<b>170</b>	<b>140</b>	<b>2 222</b>	<b>3 738</b>		
<b>Coûts - Mittal</b>									
Taxes foncières et scolaires	-	-	-	-	-	38	38		
<b>Autres décaissements</b>									
Architecture Tour Kerub	-	94	86	83	20	50	333		
Marketing Tour Kerub	20	25	15	5	45	145	255		
Intérêts du prêt Romspen	482	197	155	116	116	467	1 531		
Remboursement de la dette (Romspen)	-	-	-	-	-	-	-		
Provision pour dépenses diverses	4	9	10	10	10	100	143		
TPS/TVQ sur débours	-	59	82	50	34	317	543		
	<b>506</b>	<b>384</b>	<b>347</b>	<b>264</b>	<b>225</b>	<b>1 079</b>	<b>2 804</b>		
	<b>1 132</b>	<b>658</b>	<b>796</b>	<b>508</b>	<b>424</b>	<b>3 974</b>	<b>7 492</b>		
<b>Augmentation (diminution) de l'encaisse</b>	<b>2 216</b>	<b>(35)</b>	<b>8 219</b>	<b>(434)</b>	<b>(327)</b>	<b>11 703</b>	<b>21 343</b>		
<b>Solde du prêt Romspen net de l'encaisse au début</b>	<b>(24 920)</b>	<b>(22 704)</b>	<b>(22 738)</b>	<b>(14 520)</b>	<b>(14 953)</b>	<b>(15 281)</b>	<b>(24 920)</b>		
<b>Solde du prêt Romspen net de l'encaisse à la fin</b>	<b>(22 704)</b>	<b>(22 738)</b>	<b>(14 520)</b>	<b>(14 953)</b>	<b>(15 281)</b>	<b>(3 576)</b>	<b>(3 576)</b>		

# DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

**AU 19 OCTOBRE 2018**

(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 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;
- 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 de leurs honoraires respectifs jusqu'au 31 décembre 2018. Au 31 août 2018, les honoraires impayés totalisaient 1,8 million \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 1,2 million \$;
- Frais de financement et honoraires, intérêts du Prêt Romspen et remboursement du Prêt Romspen : Selon les ententes de financement en vigueur;
- 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.