



Raymond Chabot inc.

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

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
N° DIVISION : 01-MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-051881-171
N° 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 LA DEMANDE POUR L'ÉMISSION
D'UNE ORDONNANCE APPROUVANT UN REFINANCEMENT DU PROJET
LACHINE-EST ET LE FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE FLORA I**

(Article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, l.r.c. 1985, ch. C-36)

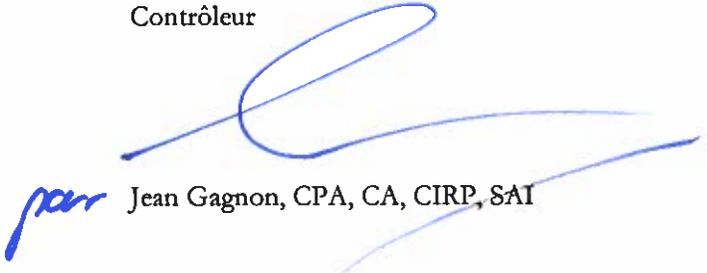
À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE
COMMERCIALE :

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 la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est et le financement de la Société en commandite Flora I.

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 7 mai 2019.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur


par Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

2

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, 26 mars, 18 juin, 30 octobre 2018 et des 25 février et 29 avril 2019 et il traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Refinancement de DLE (Section 2);
- Prévisions financières du Projet Villanova (Section 3);
- Financement de Flora I (Section 4);
- Conclusion et recommandation (Section 5).

2. REFINANCEMENT DE DLE

À titre de rappel, le 13 avril 2017, cette Cour approuvait la mise en place d'un financement auprès de Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen » et le « Financement Romspen »). Ledit financement a finalement été mis en place le 27 juillet 2017. Il visait à permettre à la Débitrice de financer une partie de la décontamination des Terrains Jenkins et la construction des infrastructures publiques du projet Villanova. Ce financement est venu à échéance le 31 mars 2018.

Afin de remplacer Romspen à titre de principal financier, le Contrôleur avait, à l'automne 2018, négocié et fait approuver par cette Cour un projet de refinancement avec 9273-9747 Québec inc. Malheureusement, ce financement n'a jamais été mis en place. C'est dans ce contexte que le Contrôleur, assisté des représentants de DLE, a repris les négociations avec Rompen et les parties en sont venues à une entente pour le refinancement des activités de la Débitrice. L'offre de financement reçue de Romspen est communiquée comme Pièce R-5 sous plis confidentiel à sa Demande visant à faire approuver ce financement. Les principaux termes en sont les suivants :

- Le financement est d'un montant de 26 millions \$, incluant une portion de 500 000 \$ pouvant servir à rembourser la dette de la Banque Nationale du Canada garanti par une hypothèque mobilière visant des terrains détenus par 7593724 Canada inc. (« 759 »);
- L'échéance du financement est le 31 août 2019, date à laquelle le solde sera exigible en totalité;
- Le taux d'intérêt est de 10,5 %. Les frais de mise en place sont de 93 000 \$;
- Le prêt est remboursable à même la vente des terrains cédés en garantie, donc principalement les terrains visés par le projet Villanova;
- Le prêt sera garanti, entre autres, par ce qui suit :
 - Une hypothèque de premier rang (après les charges prioritaires) grevant les Terrains Mittal et Jenkins;
 - Une hypothèque de premier rang (après les charges prioritaires) grevant le(s) terrain(s) situé(s) à Longueuil, propriété de 759;
 - Des hypothèques immobilières grevant les résidences principale et secondaire de Paolo Catania prenant rang immédiatement après les autres sûretés publiées à l'égard de ces actifs;

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

3

- Une hypothèque mobilière grevant l'universalité des biens de DLE et de 759, incluant le produit éventuel des litiges de DLE contre Cintube et Sol-Roc et de 759 contre la Ville de Longueuil.

Compte tenu de l'expiration du terme du financement original de Romspen, DLE est présentement en défaut envers ce dernier. Dans ce contexte, Romspen serait en mesure d'exercice immédiatement ses recours hypothécaires contre les biens de DLE et 759, dont notamment les terrains Jenkins et Mittal. Ainsi, de façon concomitante à la mise en place du Refinancement Romspen, le Contrôleur devra signer une convention d'atermoiement qui prévoit essentiellement que Romspen accepte de suspendre ses recours jusqu'au 31 août 2019, ou jusqu'à l'occurrence d'un nouvel événement de défaut en vertu du Refinancement Romspen. Une copie de cette convention d'atermoiement est communiquée comme Pièce R-4 sous pli confidentiel à la Demande visant à faire approuver le Financement Romspen.

3. PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Les prévisions financières reflétant le Financement Romspen sont présentées à l'Annexe 1 du présent rapport. Elles sont essentiellement inchangées par rapport à la version incluse dans notre rapport du 29 avril 2019.

Comme démontré, le Financement Romspen permettra à la Débitrice de poursuivre le développement du projet Villanova, dont notamment, d'ici le 31 août 2019 :

- Livrer aux constructeurs pour 9,3 millions \$ de terrains et rembourser à Romspen un montant équivalent;
- Poursuivre les efforts de développement et de marketing visant Flora I;
- Poursuivre les litiges en cours, dont notamment ceux contre Cintube et Sol-Roc.

4. FINANCEMENT DE FLORA I

Flora I prévoit le développement d'un projet de trois tours à usage mixte résidentiel et commercial. Le présent financement vise le développement d'une première phase comprenant deux tours. La première tour est d'une superficie de 44 918 pi² et prévoit 40 unités résidentielles. La seconde tour, d'une superficie de 61 473 pi², prévoit quant à elle 66 unités résidentielles. Ces deux tours reposeront sur une section commerciale locative de 26 673 pi² et un stationnement sous-terrain de 238 cases.

L'offre de financement reçue de Romspen (« Financement Flora I Romspen ») est communiquée comme Pièce R-6 sous pli confidentiel à sa Demande visant à faire approuver ce financement et prévoit ce qui suit :

- Le financement est d'un montant de 36 millions \$ à être déboursé de façon progressive en fonction des coûts réellement encourus;
- Le terme du financement est de dix-huit (18) mois;
- Le taux d'intérêt est de 10,25 %. Les frais de mise en place sont de 900 000 \$;
- Le prêt est remboursable à même la vente des terrains cédés en garantie;

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est

4

- Le prêt sera garanti, entre autres, par ce qui suit :
 - Une hypothèque mobilière et immobilière de premier rang grevant, entre autres, les terrains de Flora I, ce qui impliquera, notamment, une cession de rang de DLE et Aviva compagnie d'assurance du Canada;
 - Le nantissement des unités détenues par DLE dans Flora I, ainsi que les actions qu'elle détient dans 10542113 Canada inc. agissant comme commandité de Flora I;
 - DLE et Paolo Catania cautionnent la totalité de ce prêt. HRM Projet Villanova inc. et Philip Kerub en cautionnent une portion de 50 %.

5. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Considérant que le Financement Romspen et le Financement Flora I Romspen permettront la poursuite des activités de DLE et la maximisation de la valeur de ses actifs au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes, **le Contrôleur recommande leur approbation.**

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 1er avril au 31 août 2019

(non audité - en milliers de \$)	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Ulérieur	Total
Encaissements							
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	4 875	-	-	4 273	-	17 226	26 373
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentian))	-	-	-	-	191	191	382
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	-	-	7 080	7 080
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	-	-	-	3 000	3 000
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	-	-	-	8 250	8 250
Nouvelles avances Romspen	3 050	400	500	550	800	9 000	14 300
Facturation pour services à Kerub Corps	30	15	15	15	15	278	368
Taxes de ventes et autres	16	40	109	37	35	860	1 097
	7 971	455	624	4 874	1 041	45 885	60 851
Décaissements							
Frais de gestion (CFC)							
- Salaires et avantages sociaux	118	74	59	59	74	919	1 303
	118	74	59	59	74	919	1 303
Coûts - Jenkins							
Honoraires de consultation	18	6	6	6	6	95	137
Entretien, chauffage, télécommunications	34	18	18	18	18	285	391
Assurances	3	-	50	-	-	53	106
Travaux d'infrastructure							
- Conduits sous-terrain	371	-	-	-	71	542	984
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	75	75	350	500
- Supervision et contrôle	-	-	-	10	10	60	80
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	-	-	-	-	-	440	440
Taxes foncières et scolaires	-	-	45	6	-	116	167
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	55	55	55	55	113	822	1 155
Frais de financement et surveillance							
- Frais de financement - Romspen	191	10	13	14	20	340	587
- Frais de surveillance - Romspen	93	-	-	-	-	93	186
	764	89	187	184	313	3 195	4 732
Coûts - Mittal							
Entretien, taxes foncières et scolaires	76	30	46	3	-	122	277
	76	30	46	3	-	122	277
Autres décaissements							
Architecture Tour Kerub	50	50	55	50	50	861	1 116
Marketing Tour Kerub	61	35	35	35	35	482	683
Intérêts du prêt Romspen	1 814	175	179	165	151	3 408	5 892
Remboursement de la dette (Romspen)	4 875	-	-	4 273	191	35 747	45 085
Frais de surveillance (Romspen)	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement avances CFC	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour dépenses diverses	24	12	12	12	12	199	271
TPS/TVQ sur débours	109	37	35	43	64	743	1 031
	6 933	309	316	4 577	504	41 440	54 079
	7 892	502	608	4 823	890	45 676	60 391
Augmentation (diminution) de l'encaisse	79	(46)	16	51	151	209	460
Solde de l'encaisse au début	48	127	80	97	148	299	48
Solde de l'encaisse à la fin	127	80	97	148	299	507	507