

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

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

DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT
ET DE COMPROMIS DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

-et-

RAYMOND CHABOT INC. (SR0163)

Ci-après appelée le « Contrôleur »

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

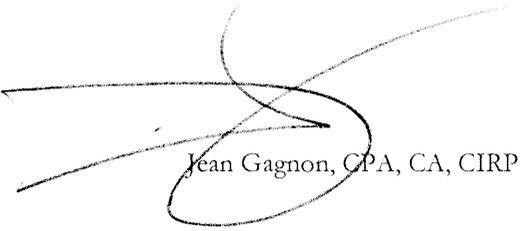
À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE :

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

Le soussigné 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 11 avril 2017.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

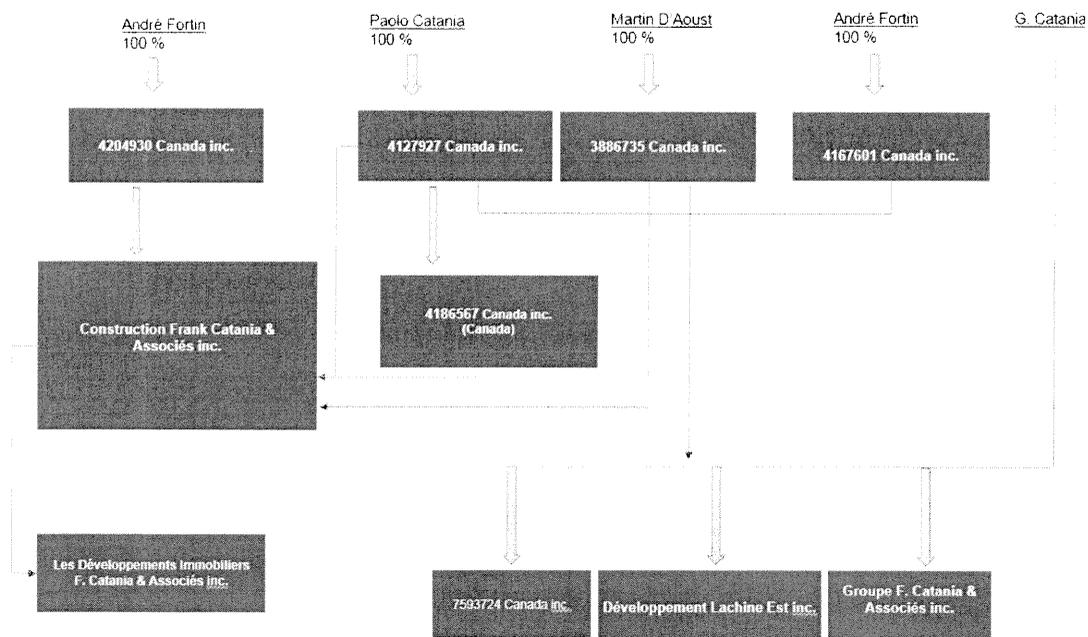
1. INTRODUCTION

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

- Introduction (Section 1);
- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Décontamination des terrains Jenkins (Section 2.1);
 - Financement Romspen (Section 2.2);
 - Financement 9273-9747 Québec inc. (Section 2.3);
 - Offres d'achat pour les terrains Jenkins (Section 2.4);
 - Ville de Montréal (Section 2.5);
- Impact de la réalisation du projet Villanova (Section 3);
- Impact en cas d'interruption du projet Villanova (Section 4);
- Suivi de l'évolution de l'encaisse (Section 5);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 6);
- Avances additionnelles de CFC (Section 7);
- Conclusion et recommandations (Section 8).

2. PROCESSUS DE RESTRUCTURATION ET DÉMARCHES À CE JOUR

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



De plus, rappelons que la Débitrice est propriétaire, depuis décembre 2013, des lots 3743678 et 3743679 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (les « terrains Jenkins ») pour lesquels elle 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 de décontamination et d'infrastructures tels que les raccordements à l'aqueduc et aux égouts.

Depuis l'Ordonnance initiale et plus particulièrement depuis le rapport daté du 9 mars 2017, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Décontamination des terrains Jenkins

- Les démarches en vue de la décontamination des terrains Jenkins ont été les suivantes :
 - Le 11 janvier 2017, l'obtention d'une offre de services préliminaire de Sanexen Services Environnementaux inc. (« Sanexen ») relativement à la décontamination des terrains Jenkins;
 - Le 20 janvier 2017, l'obtention d'un rapport de caractérisation complémentaire de Sanexen et d'un plan de réhabilitation des terrains Jenkins répondant aux exigences des différentes autorités concernées;
 - Le 27 janvier 2017, la publication d'un avis de contamination au registre foncier;
 - Le 27 janvier 2017, le dépôt, auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« Ministère ») de l'étude de caractérisation des terrains Jenkins et du plan de réhabilitation pour approbation par le Ministère;
 - Le 2 février 2017, l'envoi d'une demande de soumissions à 28 entrepreneurs en décontamination afin de procéder à la décontamination des terrains Jenkins;
 - Le 24 février 2017, l'obtention du Ministère de l'approbation de l'étude de caractérisation des terrains Jenkins et du plan de réhabilitation;
 - Le 28 février 2017, la réception de huit soumissions de la part d'entrepreneurs afin de procéder à la décontamination des terrains Jenkins :
 - Sept soumissionnaires ont présenté une offre à prix unitaire :
 - Le montant des offres à prix unitaire est estimatif dans la mesure où le prix final sera en fonction des quantités réellement traitées dans le cadre de la décontamination. Ces offres requièrent de plus, que les services d'un surveillant indépendant soient retenus afin de valider les quantités traitées et le travail effectué. Les honoraires d'un tel expert sont estimés entre 300 000 \$ et 500 000 \$;
 - L'offre la moins élevée omet le traitement des BPC, entre autres. Les autres soumissions reçues étaient essentiellement conformes sur le plan technique;
 - Dans ce contexte, une fois considérés les honoraires de surveillance et les coûts totaux estimatifs pour la décontamination, la plus basse soumission basée sur un prix unitaire est au minimum à 7,2 millions \$;
 - Deux soumissionnaires ont présenté une offre à prix forfaitaire :
 - Le montant des offres à prix forfaitaire est ferme. Les dépassements de coûts sont assumés par l'entrepreneur;
 - Les deux offres reçues sont conformes sur le plan technique;
 - La soumission de Sanexen est la plus basse à 7,1 millions \$;
 - Le prix final, en tenant compte des ajustements, est de 7,021 millions \$. Le 27 mars 2017, une lettre d'intention a été signée et elle est présentée à l'Annexe 1.

2.2. Financement Romspen

- Depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur et les représentants de la Débitrice ont continué les discussions avec les représentants de Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen ») dans le but de financer la décontamination des terrains Jenkins et la construction des infrastructures publiques du projet Villanova;
- Les parties ont convenu d'un *Memorandum of Understanding* (« MOU ») qui est présenté à l'Annexe 2 (« Financement Romspen »). Les principaux termes en sont les suivants :
 - Deux facilités de crédit seront mises à la disposition du Contrôleur, incluant :
 - Un prêt de 18 millions \$ qui est entièrement déboursé à ce jour;
 - Un prêt additionnel de 8 millions \$ afin de financer la décontamination des terrains Jenkins, les travaux d'infrastructures (incluant l'émission d'une lettre de crédit bancaire en faveur de la Ville de Montréal pour garantir l'exécution des travaux) et les autres dépenses de fonctionnement;
 - Ce second prêt sera disponible sur une base rotative. Ainsi, au fur et à mesure de la vente des terrains à des contracteurs et de la remise du produit de disposition net à Romspen, le Contrôleur pourra réemprunter jusqu'à concurrence de 6 millions \$;
 - Les avances sur la seconde facilité de crédit ne seront disponibles que dans la mesure où le Contrôleur obtient préalablement un financement d'un montant minimum de 5,3 millions \$ afin de financer les activités courantes de la Débitrice et une partie des coûts de décontamination (« Financement de décontamination »). Romspen exige également que les coûts liés à ce financement (intérêts et frais) ne soient pas assumés par la Débitrice dans la mesure où les sommes avancées doivent s'apparenter à une injection en capital;
 - Le prêt viendra à échéance le 15 mars 2018 et peut être renouvelé pour une période additionnelle de six mois, au gré du Contrôleur, dans la mesure où aucun défaut n'est survenu;
 - Le prêt sera garanti par une hypothèque sur les mêmes terrains qu'auparavant, à savoir les terrains Jenkins, Mittal et par un terrain détenu par 7593724 Canada inc. (« 7593724 ») et par une caution personnelle de monsieur Paolo Catania, principal actionnaire du Groupe Catania;
- Dans le cadre des négociations avec Romspen, ces derniers ont exigé que les dépenses de fonctionnement de la Débitrice soient réduites. Les dépenses visées sont essentiellement des dépenses communes à toutes les sociétés du Groupe Catania comme le salaire des dirigeants et le loyer qui sont d'abord payées par Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFC ») puis rechargées à chacune des sociétés du Groupe Catania. Il a été convenu que des dépenses totalisant 290 000 \$ sur une période de 24 mois seront assumées par CFC plutôt que par la Débitrice.

2.3. Financement 9273-9747 Québec inc.

- Considérant l'exigence préalable au Financement Romspen d'obtenir le Financement de décontamination, le Contrôleur et les représentants de la Débitrice ont mené des discussions avec différentes parties potentiellement intéressées à octroyer au Contrôleur des prêts additionnels pour le financement des activités courantes de la Débitrice et la décontamination des terrains Jenkins;
- Le Contrôleur a reçu une convention de prêt avec 9273-9747 Québec inc. (« 9273 ») qui est présenté à l'Annexe 3 (« Financement 9273 »). Les principaux termes en sont les suivants :
 - Le prêt, d'un montant de 6 millions \$, sera consenti à CFC;
 - Le terme initial du prêt sera de 12 mois et peut être renouvelé pour une période additionnelle de 12 mois, au gré du Contrôleur, dans la mesure où aucun défaut n'est survenu;
 - Le prêt sera garanti par une hypothèque de premier rang sur les terrains détenus par Les Développements Immobilier F. Catania & Associés inc. (« DevImmo »);

- Puisque les terrains de DevImmo sont sujets à des contrats de vente, le produit de leur disposition sera remis en totalité à 9273 jusqu'à remboursement complet du prêt;
- Le montant net déboursé initialement sur le prêt est de 5,28 millions \$. En effet, la convention de prêt prévoit une retenue de 720 000 \$ représentant :
 - Les intérêts à payer pour la période du terme initial (540 000 \$);
 - Les frais encourus par 9273 pour la mise en place du prêt (180 000 \$);
- Ce prêt permettra à CFC d'avancer à la Débitrice une somme de 5,28 millions \$. En tenant compte des intérêts et des frais encourus de 720 000 \$, les avances additionnelles de CFC à DLE totaliseront 6 millions \$.

2.4. Offres d'achat pour les terrains Jenkins

- À ce jour, deux offres d'achat ont été acceptées par la Débitrice et approuvées par le Tribunal et elles visent plus 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 \$
	370 896	83,5%	22 362		60,29 \$
Superficie disponible	73 367	16,5%			
Superficie totale	444 263	100,0%			

- Au cours des dernières semaines, le Contrôleur a rencontré les représentants de 9303-3330 Québec inc. et de 7076401 Canada inc. qui ont confirmé leur intention et leur capacité d'acquérir les terrains, selon les ententes en vigueur et l'échéancier envisagé.

2.5. Ville de Montréal

- Conformément aux ordonnances de cette Cour, le Contrôleur a également poursuivi ses démarches impliquant la Ville de Montréal et l'Arrondissement-Lachine afin d'assurer le maintien des permis et autorisations accordés à la Débitrice par l'Arrondissement-Lachine. À cet effet, une entente est intervenue (« Entente VdeM ») et elle est présentée à l'Annexe 4.
- Sujet aux conditions, modalités et échéances détaillées dans la Transaction, l'Arrondissement s'est engagé notamment à signer et à conclure une entente modifiée sur les travaux municipaux, et à émettre les permis de lotissement afin de procéder au développement des Terrains Jenkins.

3. IMPACT DE LA RÉALISATION DU PROJET VILLANOVA

La réalisation du projet Villanova 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; et
- De maximiser le remboursement de la créance garantie de CFC et une part des avances non garanties.

L'échéancier prévu du projet Villanova est le suivant :

- Avril 2017 : début des travaux de réhabilitation;
- Août 2017 : début des travaux d'infrastructures publiques;
- Octobre 2017 : ventes progressives des terrains aux promoteurs;
- Octobre 2017 : début de la construction des unités résidentielles;
- Décembre 2017 : début de la livraison des unités résidentielles aux particuliers.

Notre travail additionnel, depuis notre rapport du 3 mars 2017, nous a permis d'obtenir une analyse plus précise du projet Villanova et elles sont détaillées à l'Annexe 5 (« État de l'évolution de l'encaisse »).

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

7

Le tableau suivant présente le sommaire des prévisions financières du projet Villanova :

(non audité - en milliers de \$)	Total
Recettes	
Jenkins	
Vente de terrains à 9303-3330 Québec inc. ¹	20 248
Vente de terrains à 7076401 Canada inc. ¹	2 511
Vente de terrains - Transaction Kerub ²	6 000
Vente de terrains - Superficie invendue ³	5 040
Mittal⁴	25 728
Participation dans une société en commandite²	6 000
Options d'achat - Cintube (litige)	-
Recours potentiel - SolRoc (litige)	-
	65 527
Débours de projet	
Coût de décontamination - Jenkins ⁵	(7 171)
Coût des infrastructures - Jenkins ⁶	(5 335)
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	(790)
Frais de gestion ⁶	(1 567)
Frais de vente et marketing et autres ⁶	(535)
Coût de décontamination - Mittal ⁷	(6 855)
Remboursement des créances pré-filling sujettes à une hypothèque légale	(545)
Taxes foncières et municipales d'ici livraison finale de Jenkins	(473)
Frais de financement et honoraires	(2 105)
Honoraires de restructuration et légaux	(1 366)
Provision pour autres frais	(105)
	(26 847)
Surplus de projet	38 680
Frais financiers et remboursement des créanciers garantis en date de l'Ordonnance initiale	
Prêt Romspen et intérêts courus	(18 320)
Avances CFC	(6 500)
Intérêts subséquents sur le prêt Romspen	(2 991)
	(27 811)
Montant disponible pour les autres créanciers	10 869

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

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

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

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

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

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

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

L'analyse qui précède reflète implicitement le remboursement intégral des avances qui seront faites en cours de projet par CFC (incluant les avances de 1,1 million \$ approuvées par le Tribunal le 13 janvier 2017 et les avances additionnelles de 6 millions \$ provenant du Financement 9273) et par Romspen suite à la mise en place du Financement Romspen. Le montant disponible pour les créanciers non garantis, en date de l'Ordonnance initiale, est de 10,9 millions \$. Ce montant est inférieur de 9,1 millions \$ à l'estimé présenté dans notre rapport initial. Cet écart s'explique sommairement comme suit :

(non audité - en milliers de \$)	Total
Surplus selon notre rapport daté du 7 février 2017	20 004
<u>Ajustements</u>	
Prise en compte du remboursement des avances garanties de CFC	(6 500)
Prise en compte des frais de financement et honoraires	(2 105)
Ajustements aux frais d'intérêts	(915)
Autres	385
	(9 135)
Surplus actuel	10 869

Les principaux ajustements s'expliquent comme suit :

- Prise en compte du remboursement des avances garanties de CFC : cet élément avait été omis de notre première analyse. Il s'agit d'un élément de présentation;
- Frais de financement et honoraires : ceux-ci incluent les frais à la mise en place du Financement Romspen, du Financement 9273 et des honoraires de suivi;
- Frais d'intérêts : reflète les frais d'intérêts liés au Financement Romspen selon les plus récentes discussions.

4. IMPACT EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

L'interruption du projet Villanova aura les conséquences suivantes 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 la Débitrice 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 également entraîner l'insolvabilité de CFC;
- DLE ne sera pas en mesure de procéder à la décontamination du terrain Mittal, ce qui forcera Aviva à encourir ces coûts elle-même et ensuite les réclamer de la Débitrice et de CFC;
- 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.

5. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

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

Vous trouverez ci-dessous une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 26 février au 31 mars 2017.

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

(non audité - en milliers de \$)	Réel	Prévisions	Écarts
Encaissements			
Avances de CFC	714	800	(86)
	714	800	(86)
Décaissements			
Frais d'administration	25	40	16
Frais de vente, développement et marketing - Jenkins	225	316	92
Honoraires du liquidateur / contrôleur	103	168	66
Honoraires légaux	275	336	60
	627	861	233
Variation nette de l'encaisse	87	(61)	148
Encaisse (découvert) au début	95	95	-
Encaisse (découvert) à la fin	182	34	148

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

- Frais de vente, développement et marketing – Jenkins : incluent principalement les honoraires relativement à la décontamination du terrain Jenkins qui ont été encourus, mais dont la facture n'avait pas été reçue au moment de ce rapport. Il s'agit d'un écart temporaire;
- Les écarts sur les honoraires du liquidateur/contrôleur et légaux sont temporaires.

Compte tenu de ce qui précède, les avances de CFC à la Débitrice ont été limitées à 714 000 \$ et totalisent 864 000 \$ depuis le début des procédures. À titre indicatif, le Tribunal a autorisé des avances maximales de 1,126 million \$.

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 31 mars 2017, qui porte sur la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018, a été établi par les représentants de la Débitrice aux fins mentionnées dans la note 1, à partir des hypothèses probables et conjecturales énoncées dans la note 3.

Pour effectuer notre examen, nous avons mené des enquêtes, effectué des analyses et tenu des discussions portant sur les renseignements que nous ont fournis les représentants de la Débitrice. Puisque les hypothèses conjecturales n'ont pas à être étayées, nous nous sommes limités à en évaluer la pertinence par rapport à l'objet des projections. Nous avons également étudié les renseignements fournis par les représentants de la Débitrice à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et la présentation des projections.

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

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

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

Compte tenu des fonds requis pour exécuter le Projet Villanova, CFC sera amenée à faire des avances de fonds directes et indirectes totalisant 6,3 millions \$:

(non audité - en milliers de \$)	\$
Financement 9273	
Avances monétaires	5 280
Dépenses assumées par CFC	720
	6 000
Autres dépenses de DLE assumées par CFC	
Salaires et avantages sociaux et honoraires	59
Loyer	63
Divers	168
	290
	6 290

8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

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

- Finaliser les ententes de financement avec Romspen ainsi que 9273-9747 et les exécuter;
- Procéder à la décontamination des terrains Jenkins;
- Développer et construire le projet Villanova;
- Compléter les ventes de terrains aux constructeurs du projet Villanova;
- Rembourser les avances effectuées par CFC.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prorogation de la période de suspension des procédures jusqu'au 30 septembre 2017.

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

LETTRE D'INTENTION SANEXEN

ANNEXE 2
FINANCEMENT ROMSPEN

ANNEXE 3

FINANCEMENT 9273-9747 QUÉBEC INC.

ANNEXE 4

ENTENTE VILLE DE MONTRÉAL

ANNEXE 5

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 MARS 2017

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

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

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

2. 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. Il est toutefois à noter que les coûts éventuels liés à la relance du projet Villanova ne sont pas inclus (décontamination, infrastructures, etc.). 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 les principales hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

3.1. Encaissements

- Ventes de terrains à 9303-3330 Québec inc., 7076401 Canada inc. et Kerub : selon les ententes en vigueur et l'échéancier de projet présenté ci-devant;
- Valeur de réalisation du terrain Mittal : selon l'évaluation de la valeur marchande obtenue de CBRE le 16 octobre 2016;
- Participation dans une société en commandite (Kerub) : selon le MOU signé avec Kerub et le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Participation dans une société en commandite (projeté) : selon les estimés les plus récents des représentants de la Débitrice portant sur le développement des terrains Jenkins qui sont toujours disponibles à la vente;
- Vente du terrain Mittal : selon l'évaluation de la valeur marchande obtenue de CBRE le 16 octobre 2016;
- Nouvelles avances CFC – charge : avances autorisées par le Tribunal lors de l'émission de l'Ordonnance initiale totalisant 1,1 million \$;
- Nouvelles avances CFC – 9273-9747 : avances prévues à même le Financement 9273;
- Nouvelles avances Romspen : avances prévues à même le Financement Romspen.

3.2. Débours

- Comptes fournisseurs et frais courus : créanciers détenant un droit à une hypothèque légale de la construction ayant priorité sur les autres créanciers garantis;

- Frais de gestion, de vente et de marketing : selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Lettre de crédit bancaire – travaux d'infrastructures : lettre de crédit bancaire devant être fournie à la Ville de Montréal au moment du début des travaux d'infrastructures pour en garantir l'exécution;
- Coût des infrastructures – Jenkins : selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice. Ils seront payés à 90 jours;
- Coûts de décontamination – Jenkins : selon la lettre d'intention signée le 27 mars 2017 à l'intention de Sanexen. Ils seront payés à 90 jours;
- Coûts de décontamination – Mittal : selon l'estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus une contingence de 25 %;
- Frais de financement et honoraires : selon les ententes de financement présentées à la Section 2 et l'expérience;
- Les taxes de vente sont estimées en fonction du volume de ventes et débours à venir.

4. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS

Les principaux facteurs de risques incluent :

- Exécution des travaux de décontamination et 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 CFC et des autres prêteurs quant aux sommes mises à la disposition de la Débitrice.

ANNEXE 6

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

(non audité - en milliers de)	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Ultimeur	Total
Encaissements							
Vente de terrains	-	-	-	-	6 300	59 227	65 527
Nouvelles avances CFC	6 263	-	-	-	-	-	6 263
Nouvelles avances Romspen	-	-	-	-	8 000	6 000	14 000
Taxes de vente	14	10	81	44	17	2 223	2 389
	6 277	10	81	44	14 317	67 450	88 178
Décaissements							
Frais de gestion (CFC)	9	9	9	22	18	293	361
Salaires et honoraires de consultation	14	14	14	38	38	609	728
Frais d'exploitation	317	163	90	69	49	405	1 093
Travaux d'infrastructures - Jenkins	-	-	-	-	5 000	335	5 335
Décontamination - Jenkins	150	-	-	-	-	7 021	7 171
Taxes foncières et scolaires - Jenkins	-	-	71	-	9	198	278
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	317	250	25	25	25	250	892
Frais de financement et surveillance	1 420	100	25	25	210	325	2 105
	2 228	537	235	179	5 349	9 436	17 963
Coûts - Mittal							
Travaux de caractérisation et de décontamination	-	-	-	-	-	7 000	7 000
Taxes foncières et scolaires	-	-	22	-	3	75	100
	-	-	22	-	3	7 075	7 100
Autres décaissements							
Joint venture - Tour Kerub	93	5	50	50	50	880	1 128
Intérêts du prêt Romspen	164	161	158	158	158	1 710	2 508
Remboursement de la dette (Romspen)	803	-	-	-	6 300	25 701	32 804
Remboursement avances CFC	-	-	-	-	-	13 626	13 626
TPS/TVQ sur débours	81	44	17	22	26	2 174	2 364
	1 141	210	224	230	6 534	44 091	52 430
	3 369	746	481	409	11 886	60 602	77 493
Augmentation (diminution) de l'encaisse	2 908	(736)	(400)	(365)	2 431	6 848	10 685
Solde bancaire au début	183	3 092	2 355	1 955	1 590	4 021	183
Solde bancaire à la fin	3 092	2 355	1 955	1 590	4 021	10 869	10 869