

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
N° DIVISION : 01-MONTRÉAL
N° COUR :
N° BUREAU :

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

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

**DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.,
CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET
ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS
IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS
INC., GROUPE FRANK CATANIA &
ASSOCIÉS INC., 7593724 CANADA INC.,
3886735 CANADA INC., 4204930 CANADA
INC., 4167601 CANADA INC., 4186567 CANADA
INC. ET 4127927 CANADA INC.**

Ci-après appelée les « Débitrices »

-et-

RAYMOND CHABOT INC. (SR0163)

Ci-après appelée le « 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 (i) pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, (ii) pour consolidation procédurale, (iii) pour l'émission d'une ordonnance visant le traitement des réclamations, le dépôt d'un plan d'arrangement et (iv) pour la convocation d'une assemblée des créanciers à l'égard des Débitrices, nous vous soumettons un rapport portant sur l'état des affaires et des finances des Débitrices et de leur état de l'évolution de l'encaisse.

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

Signé à Montréal, le 6 mai 2020.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur proposé


Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC., CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC., 7 593 724 CANADA INC., 3886735 CANADA INC., 4 204 930 CANADA INC., 4167601 CANADA INC., 4186567 CANADA INC. ET 4127927 CANADA 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 des Débitrices dans le cadre de la présentation, entre autres, 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 des Débitrices.

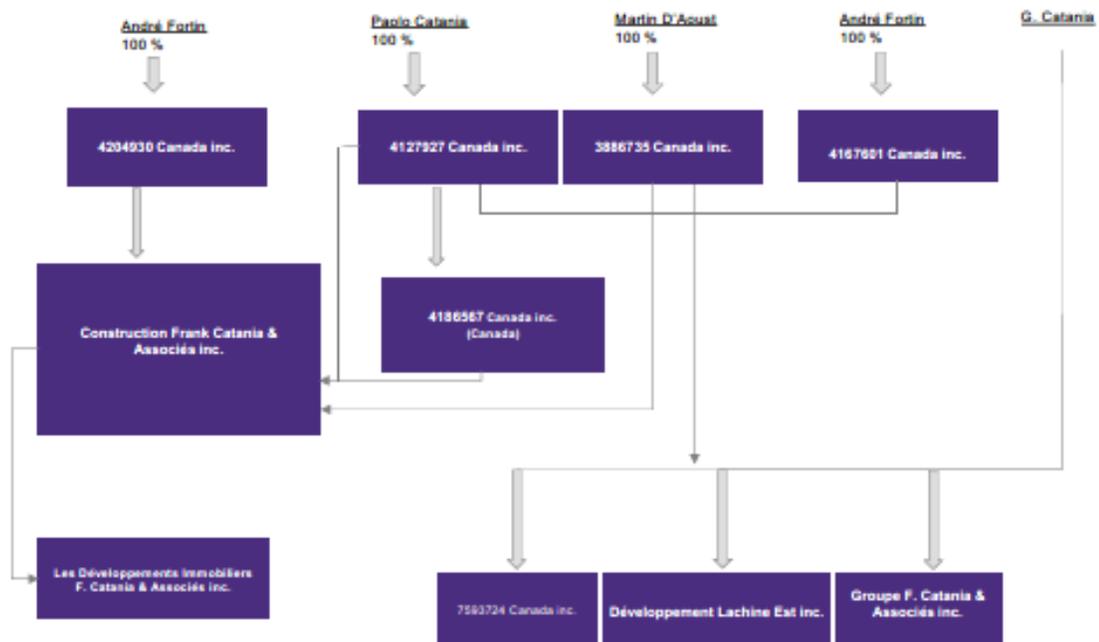
Ce rapport traite des sujets suivants :

- Mise en contexte (Section 2);
- Situation financière (Section 3);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 4);
- Plan d'action (Section 5).

2. MISE EN CONTEXTE

a. Les Débitrices

La structure corporative des Débitrices est la suivante :



DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC., CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC., 7 593 724 CANADA INC., 3886735 CANADA INC., 4 204 930 CANADA INC., 4167601 CANADA INC., 4186567 CANADA INC. ET 4127927 CANADA 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 :

- Développement Lachine Est inc. (« DLE »);
- Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFC »);
- Les Développements Immobiliers F. Catania & Associés inc. (« Développements »);
- 7593724 Canada inc. (« 759 »); et
- Groupe Frank Catania & Associés inc. (« Groupe »).

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

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.

Le 13 janvier 2017, DLE a été placée sous la protection de la Loi et les procédures de liquidation la concernant ont été suspendues. Étant donné que ces procédures sont toujours en cours, nous référons le lecteur à l'Annexe 2 où est présenté le plus récent rapport de Raymond Chabot inc. (« Contrôleur »), dans le cadre de ces procédures et au dossier de la Cour pour de plus amples détails concernant ces procédures.

Les activités des différentes Débitrices sont les suivantes :

- DLE a été constituée 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;
- CFC a été sélectionnée en novembre 2006 par la Société d'habitation et de développement de Montréal afin de procéder au développement de terrains vacants d'une superficie approximative de 38 hectares situés dans l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal (« Site Contrecœur »). Le 26 mars 2009, l'ensemble des terrains du Site Contrecœur ont été acquis par CFC et ont été développés en plusieurs phases successives. Le développement est presque tout terminé à ce jour.
- Développements était une filiale en propriété exclusive de CFC et était la propriétaire ultime des terrains du Site Contrecœur en vertu d'une convention de mandat. Puisqu'elle n'avait aucune autre activité, celles-ci étaient étroitement liées à celles de CFC et elle a été liquidée dans CFC le 31 juillet 2017;

- 759 est une société dont les activités consistaient essentiellement à développer et revendre des terrains résidentiels et commerciaux dans le cadre de divers projets immobiliers, principalement sur la Rive-Sud de Montréal. Elle a détenu différents terrains dans la ville de Longueuil et y a effectué un développement immobilier;
- Groupe est une société dont les activités consistaient essentiellement à développer et revendre des terrains résidentiels dans le cadre des projets immobiliers Domaines de la Rive-Sud/Quartier Sud à Brossard sur la Rive-Sud de Montréal;
- DLE, CFC, Développements, 759 et Groupe sont collectivement appelées Débitrices principales dans ce rapport;
- 3886735 Canada inc., 4204930 Canada inc., 4167601 Canada inc., 4186567 Canada inc. et 4127927 Canada inc. sont des sociétés de portefeuille à travers lesquelles les autres sociétés du Groupe Catania sont détenues par messieurs Paolo Catania, André Fortin et Martin D'Aoust. Ces sociétés sont collectivement nommées Débitrices additionnelles dans le présent rapport.

b. Contexte et cause des difficultés financières

Les événements suivants ont initialement mené à l'émission de l'Ordonnance de liquidation du 15 septembre 2014 visant les Débitrices principales :

- En mars 2010, une perquisition a été réalisée à la principale place d'affaires de CFC à la suite de laquelle cette dernière, ses actionnaires, administrateurs et certains dirigeants ont fait l'objet de poursuites criminelles pour complot pour fraude, fraude et aide à un abus de confiance par un fonctionnaire public. Ces accusations ont été portées dans le cadre de l'enquête sur l'octroi du contrat du Faubourg Contrecoeur;
- En octobre 2011, la Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction a été instituée. Les Débitrices principales, ses actionnaires, administrateurs et certains dirigeants ont fait l'objet d'allégations de gestes de nature criminelle, dont la collusion, la corruption et la fraude;
- En avril 2012, une perquisition a été menée par l'Agence du revenu du Québec (« ARQ ») à la principale place d'affaires des Débitrices à la suite d'allégations de participation à un stratagème de fausses facturations en matière de taxes de vente du Québec (« TVQ ») et de taxes sur les produits et services (« TPS ») pour les années 2005 à 2009.

À la suite de ces événements et en raison de l'atteinte à leur réputation, les Débitrices principales, leurs actionnaires, administrateurs et certains de leurs dirigeants étaient dans l'impossibilité de conclure des transactions avec les gouvernements, les municipalités et certains autres intervenants et il leur est devenu difficile de poursuivre leurs activités dans le cours normal des affaires. Entre autres, aucune institution financière n'a accepté de mettre des comptes de banque à leur disposition, ce qui a mené à la nomination de PwC à titre de liquidateur.

Depuis l'émission de l'ordonnance de liquidation, PwC, puis le Liquidateur, ont tenté de maximiser la valeur des biens des Débitrices principales, et ce, au bénéfice de tous leurs créanciers et autres parties prenantes.

Pour ce faire, diverses mesures ont été mises en place, soit notamment la vente de la majorité des 74 lots du Faubourg Contrecoeur et le règlement de trois litiges : contre l'Administration portuaire de Montréal, contre l'Université de Montréal et un litige relatif à la station de production d'eau potable de Pierrefonds.

Le Liquidateur et, suite à l'institution des procédures sous la Loi visant DLE, le Contrôleur, ont également continué d'administrer les affaires de DLE dans l'optique de réaliser le Projet Lachine-Est afin de valoriser les actifs de DLE.

Le Liquidateur et le Contrôleur ont également identifié, les réclamations actuelles et contingentes produites à l'encontre des Débitrices principales, le tout selon les modalités prévues à la Première ordonnance relative au traitement des réclamations.

Notamment, le Liquidateur a contesté une demande de la ville de Longueuil demandant l'autorisation de déposer une preuve de réclamation hors délai pour un montant de 11,4 millions \$. Malgré cette contestation, la demande de la ville de Longueuil a été accordée le 17 mai 2018. La ville de Longueuil a donc déposé sa preuve de réclamation le ou vers le 7 juin 2018.

Le Liquidateur et le Contrôleur ont également tenté de régler les réclamations des villes de Montréal et Longueuil dans le cadre du Programme de remboursement volontaire mis sur pied en vertu de la Loi visant principalement la récupération de sommes payées injustement à la suite de fraudes ou de manœuvres dolosives dans le cadre de contrats publics. Ces tentatives se sont révélées infructueuses.

Le Liquidateur a également dû composer avec plusieurs réclamations et poursuites de la part des autorités fiscales visant les Débitrices principales :

- Poursuite de la Ville de Montréal à l'égard de du Faubourg Contrecoeur dont le procès a duré plus de 72 mois et au terme duquel CFC et ses dirigeants furent acquittés :
 - Des poursuites pénales entreprises par l'ARQ pour les années 2005 à 2009;
 - Des cotisations civiles relatives aux points soulevés dans le Dossier fiscal pénal; et
 - Des projets de nouvelles cotisations pour les années 2011 à 2014.

La société 4186567 Canada inc. est responsable, à titre de tiers, de certaines dettes fiscales de CFC en vertu de l'alinéa 160 (1) e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*. Leur responsabilité résulte de dividendes qu'elles ont reçus de CFC durant les exercices financiers terminés les 30 novembre 2007 et 31 juillet 2008 et 2009. Le montant de sa responsabilité correspond au montant total des dividendes reçus, soit approximativement 1,6 million \$, plus les intérêts accumulés.

Pour les mêmes motifs, 4204930 Canada inc. et 3886735 Canada inc., sont également possiblement responsables, à titre de tiers, de certaines dettes fiscales de CFC jusqu'à concurrence des dividendes reçus, soit approximativement 291 000 \$ et 180 000 \$ respectivement, plus les intérêts accumulés.

Finalement, les Débitrices principales, les Débitrices additionnelles et certains de leurs administrateurs sont défenderesses dans une poursuite intentée par la ville de Montréal par laquelle cette dernière réclame les dommages que lui auraient été causés par un allégué stratagème de collusion mis en place par les Débitrices et certaines autres tierces parties dans le cadre d'un appel d'offres visant l'octroi d'un contrat pour des travaux relatifs à l'implantation de compteurs d'eau et l'optimisation du réseau. Au moment de ce rapport, ces procédures sont toujours en cours.

Dans le cadre des procédures pénales intentées dans le Dossier fiscal pénal, l'ARQ recherche la condamnation de CFC à payer une amende de 6,9 millions \$. L'ARQ demande également que les principaux dirigeants écotent d'amendes et de peines d'emprisonnement. Ces poursuites pénales fiscales sont présentement contestées.

Entre septembre 2017 et février 2018, le Liquidateur et ses procureurs ont, sans admission quelconque, engagé certaines discussions et négociations avec l'ARQ relativement au Dossier pénal fiscal et aux cotisations émises. En février 2018, les parties ont convenu de suspendre ces discussions et négociations jusqu'à la fin du procès criminel dans l'affaire du Faubourg Contrecoeur.

Entre juin et août 2018, l'ARQ a formulé certaines demandes pour obtenir des informations financières auxquelles le Liquidateur, le Contrôleur et leurs procureurs ont répondu. Après l'analyse de ces informations par l'ARQ, les discussions et négociations ci-dessus mentionnées ont recommencé à la fin septembre 2018.

Or, le 1^{er} août 2019, à la demande de CFC, l'honorable Magali Lepage, j.c.q. a rendu un jugement ordonnant l'arrêt des procédures dans le Dossier fiscal pénal en raison des délais déraisonnables encourus. Cette décision a été portée en appel.

La seconde requête en arrêt des procédures de CFC, fondée sur une contravention aux règles imposées par la Cour suprême dans l'arrêt Jarvis, n'a pas fait l'objet d'une décision et devra être tranchée dans l'éventualité où cette décision devait être renversée en appel.

Au cours de l'automne 2018, le Liquidateur et le Contrôleur ont entamé des discussions avec les principaux créanciers des Débitrices principales afin de discuter des termes d'une éventuelle transaction visant le règlement des réclamations contre les Débitrices principales et leurs principaux dirigeants.

Ainsi, au cours de l'hiver 2020, le Liquidateur et le Contrôleur ont soumis un certain nombre de versions d'un Plan de transaction et d'arrangement aux quatre principaux créanciers, la version finale devant être déposée dans les prochains jours en vue de l'émission de l'ordonnance approuvant son dépôt.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC., CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC., 7 593 724 CANADA INC., 3886735 CANADA INC., 4 204 930 CANADA INC., 4167601 CANADA INC., 4186567 CANADA INC. ET 4127927 CANADA 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 des bilans internes des Débitrices au 29 février 2020.

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.

Les bilans sommaires des Débitrices sont les suivants :

(non audité - en milliers de \$)	Débitrices principales				Débitrices additionnelles				
	DLE	CFC	759	Groupe	3886735 Canada inc.	4204930 Canada inc.	4167601 Canada inc.	4186567 Canada inc.	4127927 Canada inc.
Actif									
Encaisse	21	494	4	8	1	-	-	-	-
Débiteurs et frais payés d'avance	1 486	358	16	42	-	-	-	-	-
Balance de prix de vente à recevoir	1 500	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances à un actionnaire	-	-	-	-	-	-	-	-	1 741
Avances entre sociétés apparentées	-	22 324	5 928	9 594	-	-	548	-	584
Terrains et bâtiments destinés à la revente									
- Jenkins	12 733	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mittal	11 746	-	-	-	-	-	-	-	-
- Longueuil	-	-	1 426	-	-	-	-	-	-
- Faubourg Contrecoeur	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Immobilisations	1 709	-	-	-	-	-	-	-	-
Placements dans des sociétés privées	6 000	-	-	-	847	774	87	2 000	941
Actifs d'impôts futurs	2 419	-	-	-	-	-	-	-	-
	37 614	23 176	7 375	9 644	848	774	635	2 000	3 266
Passif garanti									
Prêt Romspen (incluant lettre de garantie)	20 998	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêt 9273-9747 Québec Inc.	-	1 125	-	-	-	-	-	-	-
CFC - avances et frais courus depuis le 15 sept. 2014	14 300	-	-	-	-	-	-	-	-
	35 298	1 125	-	-	-	-	-	-	-
Passif non garanti									
CFC - Avances au 15 septembre 2014	7 442	-	-	-	-	-	-	-	-
CFC - Avances et frais courus additionnels depuis le 15	582	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes à payer et frais courus	2 420	929	134	548	-	-	-	-	-
Impôts à payer	-	4 607	910	-	-	-	-	-	-
Avances entre sociétés apparentées	331	15 522	-	-	-	548	-	253	-
Avances des actionnaires	-	-	-	-	-	5	4	5	5
Dépôts clients	740	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêt - Crédit Ford	41	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêt Fondation	-	402	-	-	-	-	-	-	-
	11 556	21 460	1 044	548	-	553	4	258	5
Passif total	46 854	22 585	1 044	548	-	553	4	258	5
Actif net	(9 240)	591	6 331	9 096	848	221	631	1 742	3 261
Principales autres réclamations									
Ville de Montréal	14 866	14 866	14 866	14 866	-	-	-	-	-
Ville de Montréal - compteurs d'eau	14 033	14 033	14 033	14 033	-	14 033	14 033	14 033	14 033
Ville de Longueuil	13 821	13 821	13 821	13 821	-	-	-	-	-
ARC	5 014	5 014	5 014	5 014	-	-	-	-	-
ARQ	503	503	503	503	-	-	-	-	-
Passif fiscal découlant de dividendes	-	-	-	-	180	291	-	1 617	-
Aviva	10 000	10 000	10 000	10 000	-	-	-	-	-
Jean Ouellet	-	594	-	-	-	-	-	-	-
Ville de Brossard	-	-	-	248	-	-	-	-	-
Employés	-	315	-	-	-	-	-	-	-
	58 237	59 146	58 237	58 485	180	14 324	14 033	15 650	14 033

Nos commentaires relativement à la situation financière des Débitrices sont les suivants (à l'exception de DLE que nous traitons dans notre rapport présenté à l'Annexe 2 et dans ceux qui l'ont précédé et qui sont déposés au dossier de la Cour) :

CFC

- Terrains destinés à la vente : bien que leur valeur comptable soit nulle, CFC détient toujours quatre lots du projet Faubourg Contrecœur. Deux d'entre eux font l'objet d'offres d'achat pour une valeur de réalisation nette de 1,5 million \$. Celle des deux autres serait d'environ 500 000 \$;
- Avances à des sociétés apparentées : avances faites à DLE dont une portion de 6,5 millions \$ est garantie, fonds que cette dernière a utilisé pour financer une portion des coûts de décontamination du terrain Jenkins et les travaux d'infrastructures du projet Villanova, le tout comme approuvé par cette Cour;
- Prêt 9273-9747 Québec inc. : il correspond au solde du prêt contracté par CFC afin d'avancer à DLE la somme de 6,5 millions \$ présenté au point précédent;
- Comptes fournisseurs et frais courus : incluent principalement des honoraires professionnels (651 000 \$) et des intérêts courus (100 000 \$);
- Avances de sociétés apparentées : avances reçues de 759 et Groupe.

759

Ses seuls actifs sont une avance à CFC dont le recouvrement est hautement incertain et un lot de terrains situé à Longueuil. Les comptes fournisseurs sont essentiellement composés d'honoraires professionnels.

Groupe

Son seul actif est une avance à CFC dont le recouvrement est hautement incertain. Les comptes fournisseurs et frais courus sont principalement composés d'une provision pour déficiences à corriger sur des travaux effectués dans le passé.

Débitrices additionnelles

Le principal actif des Débitrices additionnelles est des placements dans les Débitrices principales. Compte tenu de l'insolvabilité de ces dernières, la valeur de ces placements est nulle.

Quant à 4127927 Canada inc. en particulier, cette Débitrice détenait une résidence secondaire qui a récemment été vendue. Les fonds ainsi obtenus ont, en majorité, été avancés à son actionnaire afin de lui permettre de rembourser certaines dettes personnelles.

4. ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

L'état de l'évolution de l'encaisse des Débitrices présenté à l'annexe 1 en date du 28 avril 2020 (à l'exclusion de celui de DLE qui est présenté à l'annexe 2), qui porte sur la période du 1^{er} avril au 27 juin 2020, a été établi par la direction des Débitrices 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 des Débitrices. 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 des Débitrices 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.

5. PLAN D'ACTION

Les Débitrices prévoient mettre en place le plan d'action suivant :

- Finaliser leur plan d'arrangement et le transmettre à leurs créanciers;
- Mener un processus de traitement des réclamations;
- Convoquer et tenir une assemblée de leurs créanciers, le ou vers le 12 juin 2020;
- Faire homologuer leur plan d'arrangement, le cas échéant.

ANNEXE 1

**CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS
IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS
INC., 7593724 CANADA INC., 3886735 CANADA INC., 4 204 930 CANADA INC.,
4167601 CANADA INC., 4186567 CANADA INC. ET 4127927 CANADA INC.**

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE
POUR LA PÉRIODE DU 1^{er} AVRIL AU 27 JUIN 2020**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur proposé)

Constrution Frank Catania inc., Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés inc., Groupe Frank Catania & Associés inc., 7593724 Canada INC., 3886735 Canada INC., 4204930 Canada inc., 4167601 Canada inc, 4186567 Canada inc et 4127927 Canada inc.

État de l'évolution de l'encaisse

Pour la période du 1er avril au 27 juin 2020

(non audité - en milliers de \$)	Semaine finissant le :									Total
	02-mai	09-mai	16-mai	23-mai	30-mai	06-juin	13-juin	20-juin	27-juin	
Encaissements										
Vente de terrains - CFC	-	-	-	253	-	-	-	-	1 600	1 861
Vente de terrains - 759	-	-	-	-	-	-	-	2 225	-	2 225
Refacturation de salaires (DLE)	64	-	-	-	-	80	-	-	-	144
Autres encaissements	2	-	#	-	-	2	-	-	-	5
	66	-	-	253	-	82	-	2 225	1 600	4 234
Décaissements										
Salaires et bénéfices marginaux	16	16	16	16	16	16	16	16	16	208
Travaux de réhabilitation	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100
Remboursement des créanciers garantis	-	-	-	245	-	-	-	2 225	1 500	3 970
Taxes municipales et scolaires - CFC	-	-	15	-	-	-	15	-	-	30
Taxes municipales - 759	8	-	-	-	8	-	-	-	-	16
Autres frais	-	-	-	2	3	-	-	-	3	28
	24	16	31	263	27	16	31	2 241	1 619	4 352
Variation de l'encaisse	42	(16)	(31)	(10)	(27)	66	(31)	(16)	(19)	(117)
Encaisse disponible au début	48	91	75	44	34	7	73	42	26	125
Encaisse disponible à la fin	91	75	44	34	7	73	42	26	7	7

NOTES COMPLÉMENTAIRES
AU 28 AVRIL 2020

(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. Il est à signaler que ces informations risquent de ne pas convenir à d'autres fins.

2. HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES

L'état de l'évolution de l'encaisse qui a été établi par les Débitrices (à l'exclusion de DLE) repose surtout sur des hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

2.1. Encaissements

VENTE TERRAINS – CFC ET 759

Selon les offres d'achat actuellement en place et le meilleur estimé de la direction quant à leur échéancier de clôture.

REFACTURATION DES SALAIRES (DLE)

CFC verse elle-même les salaires des employés qui rendent les services à DLE (seule société exploitante). Ils sont refacturés sur une base mensuelle.

2.2. Débours

SALAIRES ET AVANTAGES SOCIAUX

Selon les employés actuellement à l'emploi de CFC.

TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Représentent les travaux requis pour permettre la vente des terrains de CFC.

REMBOURSEMENT DES CRÉANCIERS GARANTIS

Remboursements aux créanciers garantis détenant une hypothèque sur les terrains devant être vendus durant la période.

HONORAIRES DU LIQUIDATEUR ET HONORAIRES LÉGAUX

Ils seront payés à même le plan d'arrangement à être présenté aux créanciers.

3. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS

Les principaux facteurs de risques incluent :

- Livraison des terrains aux entrepreneurs selon l'échéancier prévu;
- Capacité des Débitrices à contrôler leurs coûts et les maintenir au niveau de ceux prévus;
- Le renouvellement du financement Romspen dans DLE qui permettra de financer les salaires payés au cours de la période.

ANNEXE 2

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N^o DIVISION : 01-MONTRÉAL
N^o COUR : 500-11-051881-171
N^o 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 MARTIN CASTONGUAY DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN
CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans l'affaire du Plan d'arrangement et de compromis de Développement Lachine Est inc. 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 27 avril 2020.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Guillaume Landry, 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 et 27 septembre 2017, des 26 mars, 18 juin et 30 octobre 2018 et des 25 février, 29 avril, 22 août et 10 novembre 2019 et du 21 février 2020 et il traite des sujets suivants :

- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Vente des terrains du projet Villanova (Section 2.1);
 - Société en commandite Flora I (Section 2.2);
 - Litiges en cours (Section 2.3);
 - Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (Section 2.4);
 - Négociations avec les créanciers (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

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, ce qui demeure inchangé depuis notre précédent rapport :

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

Depuis l'Ordonnance initiale et, plus particulièrement, depuis son rapport daté du 21 février 2020, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Vente des terrains du Projet Villanova

Depuis notre dernier rapport, aucun lot additionnel n'a été vendu. Les prochaines livraisons de terrain étant prévues à la fin d'avril 2020.

2.2. Société en commandite Flora I

Suivant le décret gouvernemental du 23 mars 2020, les activités de construction ont été suspendues. La Débitrice est présentement à évaluer l'impact financier de cet arrêt temporaire des activités.

2.3. Litige en cours

Depuis notre précédent rapport, aucune avancée n'a été faite dans le cadre du dernier litige restant, à savoir celui qui oppose la Débitrice à TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube »).

2.4. Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc.

Le 23 janvier dernier, cette Cour a approuvé le renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen »). Étant donné que ce renouvellement a expiré le 28 février 2020, des discussions sont en cours pour le prolonger jusqu'au 31 août 2020.

2.5. Négociations avec les créanciers

Depuis la dernière ordonnance rendue, le Contrôleur a soumis un certain nombre de versions de Plan de transaction et d'arrangement aux quatre principaux créanciers. Actuellement le Contrôleur et ses procureurs sont à finaliser les requêtes et ordonnances suivantes pour l'ensemble des compagnies du Groupe Catania :

- Demande (i) pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, (ii) pour consolidation procédurale, (iii) pour dépôt d'un Plan d'arrangement et (iv) pour la convocation d'une assemblée des créanciers;
- Ordonnance initiale et ordonnance de consolidation procédurale et substantive;
- Ordonnance relative au traitement des réclamations.

3. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 4,5 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE, au 31 août 2020. Ce montant représente une somme inférieure de 700 000 \$ à celle présentée dans notre rapport précédent qui avaient été établie jusqu'au 30 avril 2020. Cet écart s'explique essentiellement par des intérêts plus élevés et le passage du temps.

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 CFCA, ce qui devrait également entraîner l'insolvabilité de cette dernière; et
- DLE ne serait pas en mesure de procéder à la décontamination du Terrain Mittal, ce qui forcerait 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.

5. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

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

Vous trouverez ci-après une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2020.

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			
Vente de terrains	-	4 273	(4 273)
Nouvelles avances Romspen	531	925	(394)
Nouvelles avances Romspen	3 950	3 950	-
Taxes de vente et autres	146	10	136
	6 460	10 658	(4 198)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	191	189	(2)
Frais d'exploitation et de marketing	57	125	68
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	-	100	100
Remboursement du Financement Romspen	3 833	7 773	3 940
Intérêts	377	381	4
Honoraires du contrôleur et légaux	1 922	1 950	28
Autres			
Frais conservatoires - terrains Mittal	17	37	20
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	35	74	39
Taxes de vente sur débours	76	10	(66)
	6 508	10 639	4 131
Variation nette de l'encaisse	(48)	19	(67)
Encaisse au début	61	61	-
Encaisse à la fin	13	80	(67)

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

- Vente de terrains : La vente d'un lot dont le solde à recevoir, net d'un dépôt encaissé antérieurement, a été repoussée à avril 2020;
- Nouvelles avances Romspen : Écart dû au délai dans le renouvellement du financement Romspen;
- Coûts de développement des terrains Jenkins et du Projet Villanova, frais de financement et honoraires du Contrôleur et légaux : Écarts essentiellement dus à la gestion serrée des liquidités;
- Frais d'administration et travaux d'infrastructures, intérêts sur prêt Romspen et autres déboursés : Le paiement de ces travaux d'infrastructures et autres dépenses a été reporté jusqu'au renouvellement du financement Romspen;
- Remboursement du financement Romspen : Cela correspond aux sommes qui auraient dû être remises à Romspen à la suite de la vente du terrain, comme mentionné précédemment.

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 27 avril 2020, qui porte sur la période du 1^{er} avril au 31 août 2020, 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 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 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.

Les prévisions reflètent l'hypothèse d'un renouvellement du financement Romspen comme mentionné à la Section 2.4.

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;
- Poursuivre le litige avec Cintube, afin de maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA;
- Demande (i) pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, (ii) pour consolidation procédurale, (iii) pour dépôt d'un Plan d'arrangement et (iv) pour la convocation d'une assemblée des créanciers;
- Solliciter les réclamations;
- Tenir l'assemblée des créanciers dont la date visée est le 12 juin 2020.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prolongation de la période de suspension des procédures jusqu'au 31 août 2020.

Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur aux affaires et aux finances de Développement Lachine Est inc.

ANNEXE 1

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE
POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} AVRIL AU 31 AOÛT 2020**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er avril au 31 août 2020

(non audité - en milliers de \$)	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Ultérieur	Total
Encaissements							
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	4 273	-	-	-	-	4 039	8 312
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentian))	191	-	-	-	-	-	191
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	-	-	1 600	1 600
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	-	-	-	-	-
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	-	-	-	3 650	3 650
Nouvelles avances Romspen	500	425	350	300	275	-	1 850
Règlement du litige avec Solroc	-	-	-	-	-	-	-
Taxes de ventes et autres	5	5	5	5	5	120	145
	4 969	430	355	305	280	9 409	15 748
Décaissements							
Frais de gestion (CFC)							
- Salaires et avantages sociaux	80	64	64	80	64	-	351
	80	64	64	80	64	-	351
Coûts - Jenkins							
Honoraires de consultation	30	-	-	-	-	-	30
Entretien, chauffage, télécommunications	30	30	30	30	30	-	150
Assurances	-	-	25	-	-	-	25
Travaux d'infrastructure							
- Services sous-terrain	-	-	10	-	-	-	10
- Conduits sous-terrain	-	84	41	-	-	-	125
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	25	-	1 314	1 339
- Supervision et contrôle	10	-	-	-	-	140	150
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	24	-	-	-	-	-	24
Taxes foncières et scolaires	-	35	-	-	-	-	35
Frais de financement et surveillance							
- Frais de financement - Romspen	100	-	-	-	-	-	100
	194	149	106	55	30	1 454	1 988
Coûts - Mittal							
Entretien, taxes foncières et scolaires	-	17	-	-	-	-	17
	-	17	-	-	-	-	17
Autres décaissements							
Architecture Tour Kerub	26	26	26	26	26	-	130
Marketing Tour Kerub	15	15	15	15	15	-	75
Intérêts du prêt Romspen	175	140	120	124	126	-	685
Remboursement de la dette (Romspen)	4 464	-	-	-	-	8 695	13 159
Provision pour dépenses diverses	10	10	10	10	10	-	50
TPS/TVQ sur débours	5	5	5	5	5	-	25
	4 695	196	176	180	182	8 695	14 124
	4 968	426	346	314	276	10 149	16 480
Augmentation (diminution) de l'encaisse	0	4	9	(9)	4	(740)	(732)
Solde de l'encaisse au début	13	14	18	26	17	21	13
Solde de l'encaisse à la fin	14	18	26	17	21	(719)	(719)

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AU 27 AVRIL 2020

(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 par le Contrôleur;
- Nouvelles avances Romspen : Les prévisions reflètent l'hypothèse d'un renouvellement du financement Romspen tel que mentionné à la Section 2.4.

3.2. Débours

- Frais de gestion, salaires, honoraires de consultation et frais d'exploitation : Selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Coûts de développement – Jenkins : Paiement des arrérages dès le renouvellement du financement de Romspen et selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Ceux-ci seront assumés à même les fonds mis à la disposition des créanciers à même le plan de compromis et/ou d'arrangement à être présentés.
- Frais de financement et honoraires, intérêts du prêt Romspen et remboursement du prêt Romspen : Selon les ententes de financement en vigueur et à venir;
- Taxes de vente : Estimées en fonction du volume de ventes et débours à venir.

4. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS

Les principaux facteurs de risques incluent :

- Exécution des travaux d'infrastructures dans les délais prévus;
- Livraison des terrains aux entrepreneurs 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;
- Le renouvellement du financement Romspen.