



Raymond Chabot Inc.

Société affiliée de
Raymond Chabot Grant Thornton
LLP
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8
Téléphone : 514 879-1385
Télécopieur : 514 878-2100
www.raymondchabot.com

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE
(Siégeant à titre de tribunal désigné en vertu de la
Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies,
LRC 1985, ch. C-36, en sa version modifiée)

N^o DIVISION : 01-MONTRÉAL
N^o COUR : 500-11-053313-173

**DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT OU DE COMPROMIS
DE :**

**JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD
SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U
RTA INC.**

Personnes morales constituées en vertu des lois du
Canada et ayant leur principale place d'affaires au 4098,
rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 400, dans la ville de
Westmount, dans la province de Québec, H3Z 1P2.

Ci-après désignées sous les noms de « Java-U »,
« Compagnies débitrices » ou « Société »

-et-

RAYMOND CHABOT INC.,
Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

Ci-après désigné sous le nom de « Contrôleur »

**RAPPORT AUX CRÉANCIERS PORTANT SUR LE PLAN D'ARRANGEMENT ET DE
COMPROMIS ET SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE JAVA-U**

PRÉAMBULE

Le 15 mars 2018, la Cour a rendu une *Ordonnance relative à l'assemblée des créanciers* (l'« **Ordonnance relative à l'assemblée** ») autorisant les Compagnies débitrices à déposer leur *Plan d'arrangement et de compromis* daté du 9 mars 2018 (le « **Plan initial** »). Le présent rapport du Contrôleur (le « **Rapport** ») traite de l'état des affaires et des finances des Compagnies débitrices, ainsi que des modalités du *Plan d'arrangement et de compromis modifié* daté du 21 mars 2018 (le « **Plan** »), qui sera soumis aux Créanciers lors de l'assemblée des Créanciers autorisée en vertu de l'Ordonnance relative à l'assemblée. Le Contrôleur recommande aux Créanciers de voter en faveur du Plan pour les raisons énoncées ci-après.

Signé à Montréal le 22 mars 2018.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

[Version originale anglaise signée]
Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

Tous les termes commençant par une majuscule, mais n'étant pas autrement définis aux présentes, ont la signification qui leur est attribuée dans le Plan.

Le présent Rapport comporte les sections suivantes :

- Contexte (section 2)
- Analyse sommaire des données financières (section 3)
- Activités de restructuration (section 4)
- Réclamations reçues (section 5)
- Sommaire du Plan (section 6)
- Réalisation estimée dans un contexte de faillite (section 7)
- Opérations sous-évaluées et traitements préférentiels (section 8)
- Conflits d'intérêts (section 9)
- Conclusion et recommandations (section 10)
- Marche à suivre pour le vote sur le Plan (section 11)

2. CONTEXTE

Compagnies débitrices

Java-U est une chaîne de cafés établie à Montréal. Elle propose du café, des repas légers et des services de traiteur par l'entremise de restaurants franchisés au Canada, au Royaume-Uni et au Moyen-Orient. Elle exploite également, par le truchement de sa filiale en propriété exclusive, un centre de distribution de café et de produits alimentaires et de transformation d'aliments situé à Montréal, au Québec, qui prépare la nourriture servie dans les différents restaurants canadiens faisant partie de la chaîne.

Le premier café-restaurant Java-U a ouvert ses portes en 1996 à Montréal, au coin de la rue Guy et du boulevard De Maisonneuve (à cette époque, il était exploité sous une autre dénomination sociale). Compte tenu de son succès, deux autres succursales ont ouvert leurs portes sous la même dénomination sociale au cours des années suivantes. En 2002, les actionnaires actuels ont acquis une participation majoritaire dans Java-U et ont continué à développer la chaîne de cafés. En 2007, Java-U a entrepris le processus de conversion de son modèle d'affaires afin de devenir une société de franchises, telle qu'elle est aujourd'hui.

En date des présentes, la chaîne Java-U comprend les succursales suivantes :

- Dix (10) cafés dans la région métropolitaine de Montréal, qui sont exploités par des franchisés;
- Un (1) café à Vancouver, qui est exploité par un franchisé;
- Un (1) café à Londres, au Royaume-Uni, qui est exploité par un franchisé principal;
- Dix-neuf (19) cafés au Moyen-Orient, qui sont exploités par un franchisé principal.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

3

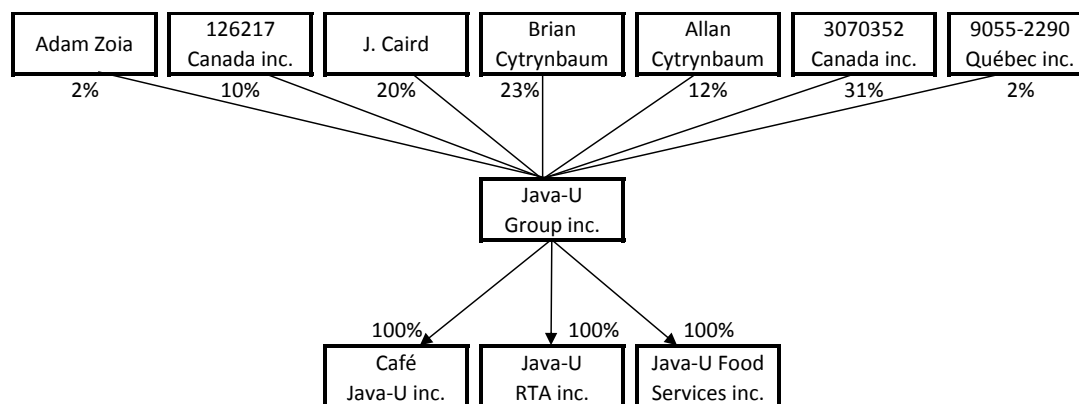
Java-U tire la majeure partie de ses revenus des redevances de franchisage, ainsi que de la vente de café et de produits alimentaires à chacun des franchisés canadiens.

Voici une description des entités actives qui font partie du groupe Java-U :

- Java-U Group est une société de portefeuille qui détient 100 % des actions de Java-U Food, Café Java-U et Java-U RTA. Elle agit à titre de franchiseur, de preneur à bail et de sous-bailleur aux termes de différents contrats de franchisage, de location et de sous-location pour certaines succursales de la chaîne. Java-U Group a été constituée le 16 avril 2004 en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **LCSA** »).
- Java-U Food est une filiale en propriété exclusive de Java-U Group. Elle agit à titre de franchiseur, de preneur à bail et de sous-bailleur aux termes de différents contrats de franchisage, de location et de sous-location pour certaines succursales de la chaîne. Elle est propriétaire de l'équipement du centre de distribution et de transformation d'aliments. Java-U Food a été constituée le 30 septembre 2004 en vertu de la LCSA.
- Café Java-U est une filiale en propriété exclusive de Java-U Group. Elle agit à titre de preneur à bail et de sous-bailleur aux termes de différents contrats de location et de sous-location pour certaines succursales de la chaîne. Elle est l'entité qui emploie les employés travaillant au centre de transformation d'aliments et dans les bureaux de Java-U. Café Java-U a été constituée le 22 juillet 1996 en vertu des lois provinciales.
- Java-U RTA est une filiale en propriété exclusive de Java-U Group. Elle agit à titre de preneur aux termes d'un contrat de location pour une succursale de Toronto qui a récemment fermé ses portes. Elle a été constituée le 23 février 2016 en vertu de la LCSA.

Java-U Group détient également les actions de différentes sociétés à numéro, lesquelles sont toutes inactives actuellement et donc exclues du schéma ci-dessous.

Voici les actionnaires des Compagnies débitrices et les entités actives du groupe :



Causes des difficultés financières

La direction de Java-U (la « **Direction** ») attribue les difficultés financières des Compagnies débitrices aux causes suivantes :

- Augmentation importante de la concurrence dans le marché de détail du café.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

4

- Augmentation importante des coûts en raison de l'appréciation du dollar américain par rapport au dollar canadien.
- Tentatives infructueuses de diversification de sa gamme de produits.
- Rachat de franchises peu performantes par le groupe pour lesquelles il a déployé des ressources financières importantes afin de redresser leurs activités.

Pour ces raisons, la Société a subi des pertes importantes au cours des dernières années. Plus précisément, de 2013 à 2015, les états financiers consolidés audités de Java-U font état d'une perte nette totale de 1,8 million \$. Les états financiers consolidés audités de 2016 indiquent aussi une perte nette de 1,6 million \$.

Afin de restaurer la rentabilité de Java-U, la Direction a tenté de diversifier sa gamme de produits en collaborant avec des sociétés renommées, comme Natrel. Elle a également essayé de réduire ses coûts en diminuant et en rationalisant ses activités commerciales, notamment en réduisant le nombre de succursales détenues par la société et son effectif.

Jusqu'à maintenant, le financement des activités de la Société provient principalement des avances consenties par les actionnaires et les entités apparentées, notamment Brian Cytrynbaum et 3070352 Canada inc. (« 307 ») (c.-à-d. sans le financement d'une banque ou d'un autre prêteur tiers).

Le Contrôleur note également qu'outre les raisons évoquées précédemment, Java-U et ses administrateurs ont consacré du temps et des sommes importantes à différentes procédures judiciaires au cours des dernières années, ce qui pourrait avoir détourné l'attention de la Direction des activités de Java-U et aggravé ses difficultés financières. Les renonciations prévues par le Plan visent à mettre fin à ces procédures judiciaires dans le cadre des efforts de restructuration de Java-U.

Dans ce contexte, Java-U a obtenu l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (LACC), et Raymond Chabot inc. a été désignée comme Contrôleur. L'Ordonnance initiale, en sa version modifiée, a été prorogée à quatre (4) reprises, soit le 6 novembre et le 21 décembre 2017, ainsi que le 23 février et le 15 mars 2018.

3. ANALYSE SOMMAIRE DES DONNÉES FINANCIÈRES

Nous avons analysé les plus récents états financiers consolidés audités du groupe Java-U, qui comprennent les résultats financiers et les bilans de Java-U Group, Java-U Food, Café Java-U, ainsi que neuf (9) sociétés à numéro inactives.

Notre analyse a donc consisté essentiellement en demandes d'informations, procédures analytiques et entretiens portant sur les informations qui nous ont été fournies par la Direction. Ce travail ne constitue ni un audit ni un examen des états financiers conformément aux normes d'audit généralement reconnues, qui sont établies par CPA Canada ou l'American Institute of Certified Public Accountants (AICPA). En l'absence d'audit de notre part, nous n'exprimons pas d'opinion sur ces états financiers.

De plus, le lecteur doit savoir que d'autres transactions ou soldes pourraient nécessiter un rajustement aux fins de consolidation des états financiers.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

5

Le tableau ci-dessous montre l'état consolidé des résultats de Java-U pour les exercices clos le 31 octobre 2014, 2015 et 2016.

Pour l'exercice clos le 31 décembre :	2016	2015	2014
	(Audité)	(Audité)	(Audité)
Produits	3 150	3 734	4 116
Coût des ventes	1 811	2 297	2 535
Marge brute	1 339	1 437	1 581
Charges d'exploitation			
Frais de vente	412	310	113
Frais généraux et administratifs	2 030	1 758	1 304
Frais financiers	488	331	384
	2 930	2 399	1 801
Perte nette	(1 591)	(962)	(220)

Le Contrôleur note que :

- Java-U a vu ses produits diminuer au fil des ans, du fait de la concurrence accrue dans le marché, de la fermeture de plusieurs succursales en raison de ventes décevantes et des tentatives infructueuses de rationaliser ses activités.
- Les frais de vente comprenaient le salaire des employés des succursales détenues par la société, ainsi que les frais de commercialisation et de livraison.
- Les frais généraux et administratifs comprenaient, entre autres, le salaire des employés de bureau, les loyers (y compris celui des succursales alors détenues par la société), les honoraires professionnels et des charges importantes liées aux créances douteuses. Les frais de loyer que Java-U a dû assumer après le rachat de certaines franchises peu performantes, ainsi que les honoraires d'avocats élevés découlant de différentes poursuites expliquent en partie ces dépenses considérables.
- Les frais financiers sont importants par rapport aux produits, en raison du niveau d'endettement élevé de la Société.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

6

Le tableau suivant présente le bilan consolidé de Java-U Group au 31 octobre 2014, 2015 et 2016.

Au 31 octobre	2016	2015	2014
	(Audité)	(Audité)	(Audité)
Actif			
Comptes débiteurs	477	389	399
Stocks	53	53	70
Frais payés d'avance	27	-	2
	557	442	471
Immobilisations corporelles	100	125	245
Solde de prix de vente	-	59	-
	100	184	245
	657	626	716
Passif			
Dette bancaire	23	27	226
Comptes créditeurs	897	716	621
Produits reportés	-	-	11
	920	743	858
Produits reportés	99	132	-
Contribution aux améliorations locatives	110		
Emprunts, actionnaires et société contrôlée par un actionnaire	5 962	5 709	5 455
Emprunts, actionnaire et sociétés contrôlées par une actionnaire	2 336	1 221	620
Emprunts, actionnaire	118	118	118
	9 545	7 923	7 051
Capitaux propres négatifs			
Déficit	(8 888)	(7 297)	(6 335)
	657	626	716

Le Contrôleur note que :

- L'actif à court terme ne suffit pas à couvrir le passif à court terme.
- Les comptes débiteurs comprennent les redevances que les franchises versent mensuellement à Java-U, ainsi que leurs achats de nourriture.
- Java-U n'a accès à aucun prêt bancaire pour financer ses activités depuis 2015.
- Les comptes créditeurs comprennent principalement des fournisseurs de produits alimentaires et de café, ainsi que des fournisseurs d'articles de bureau.
- En raison des pertes encourues par Java-U au fil des ans, les actionnaires et les sociétés affiliées ont financé ses activités au moyen de prêts, lesquels ont augmenté de façon importante depuis 2014.
- Les pertes financières enregistrées au cours des périodes précédentes ont contribué à faire passer le déficit net de Java-U à 8,9 millions au 31 octobre 2016.

4. ACTIVITÉS DE RESTRUCTURATION

Depuis l'Ordonnance initiale, les activités de restructuration des Sociétés débitrices comprennent les mesures suivantes :

- Rationalisation des activités et amélioration des mesures de contrôle pour réduire les pertes d'exploitation à court terme.
- Mise en oeuvre de politiques d'achat améliorées pour réduire le coût des ventes.
- Fermeture de succursales peu performantes et transfert de succursales détenues par la société à des franchisés.
- Identification de deux contrats de location dont les modalités étaient défavorables et envoi d'un préavis de résiliation en vertu de la LACC, avec l'approbation du Contrôleur.
- Mise en œuvre du Processus de sollicitation [*Solicitation Process*] par le Contrôleur, en collaboration avec les Sociétés débitrices, dans le but de recevoir une ou plusieurs offres visant soit le financement de la Société, soit l'acquisition, en tout ou en partie, des Biens de la Société [*Property*, tel que défini dans l'Ordonnance initiale]. Ce processus a donné lieu au dépôt du Plan, qui est fondé sur l'offre des Promoteurs [*Sponsors*]. Deux autres offres ont été reçues dans le cadre du Processus de sollicitation. Les Sociétés débitrices et le Contrôleur ont déterminé qu'elles étaient moins avantageuses que l'offre présentée dans le Plan pour les parties prenantes des Sociétés débitrices.
- Élaboration du Plan initial par les Sociétés débitrices, en consultation avec le Contrôleur, puis modification visant à présenter, sous la forme du Plan décrit ci-après, une offre plus favorable aux Créanciers lors de leur assemblée.

5. RÉCLAMATIONS REÇUES

En date du présent Rapport, le Contrôleur a reçu 41 preuves de réclamation au terme de l'Ordonnance visant la procédure des réclamations [*Claims Procedure Order*] datée du 6 octobre 2017 (l'« **OPR** »), lesquelles peuvent être réparties comme suit :

Sommaire des réclamations reçues et acceptées

	Nombre de réclamations	Montants réclamés	Réclamations acceptées
Créanciers garantis	4	8 926 692	3 074 042
Créanciers non garantis	29	532 457	532 457
Créanciers non garantis - entités apparentées	3	1 023 025	7 412 823
Réclamations litigieuses ou non liquidées	5	7 195 191	268 420
Total	41	17 677 365	11 287 742

Créanciers garantis :

307 a déposé auprès du Contrôleur une preuve de réclamation faisant état d'une réclamation garantie contre les Sociétés débitrices d'environ 8,7 millions \$ (à l'exclusion des sommes avancées par 307 au titre de la Financement intérimaire [*DIP Facility*], lesquelles font également l'objet de la réclamation) (la « **Réclamation de 307** »).

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

8

307, un actionnaire de Java-U Group, est une société dont le contrôle est exercé par Brian Cytrynbaum, le principal Créancier des Sociétés débitrices. 307 faisant partie des Promoteurs, le Plan envisage la libération ou le report de la Réclamation de 307 en tant que partie intégrante de l'Apport total des Promoteurs [*Sponsors' Total Contribution*]. 307 est également l'une des Parties quittancées [*Released Parties*].

Étant donné l'importance de la Réclamation de 307 pour la restructuration de Java-U prévue par le Plan, le Contrôleur a obtenu auprès de ses conseillers juridiques un avis indépendant quant à la nature et la validité de la Réclamation de 307, selon lequel :

- Les avances consenties à Java-U par 307 après le 19 février 2016 (les « **Avances postérieures à 2016** ») ainsi que celles faites au titre de la facilité de crédit de débiteur-exploitant sont des réclamations garanties.
- Les avances restantes réclamées au titre de la Réclamation de 307 sont des réclamations non garanties.

En date des présentes, la dette des Sociétés débitrices envers 307 au titre de la facilité de crédit de débiteur-exploitant est de 408 300 \$.

Le Contrôleur a déterminé qu'en date des présentes, le montant des Avances postérieures à 2016 s'élève à 2 613 777,88 \$, y compris les intérêts.

Le Contrôleur a reçu de la Direction certaines preuves comptables étayant l'évaluation de la partie non garantie de la Réclamation de 307, d'un montant de 6 389 798 \$, mais n'a pas validé indépendamment cette somme. Le Contrôleur formule les remarques suivantes :

- Un tel exercice occasionnerait des coûts inutilement élevés du fait que 307, étant une entité apparentée aux Sociétés débitrices, ne pourrait exercer le droit de vote afférent à la Réclamation de 307 en faveur du Plan.
- La Réclamation de 307 est quittancée ou reportée aux termes du Plan.
- 307 a renoncé à son droit de recevoir toute partie de l'Apport en espèces des Promoteurs [*Sponsors' Cash Contribution*] ou du Produit des litiges [*Litigation Proceeds*].

Bien que d'autres Créanciers aient déposé des preuves de réclamation faisant état de réclamations garanties, le Contrôleur a déterminé, sur la base des recherches effectuées dans le Registre des droits personnels et réels mobiliers du Québec, que 307, le détenteur d'une réclamation garantie de 3 013 778 \$, est le Créancier garanti de premier rang des Sociétés débitrices.

Créanciers non garantis :

La majorité des réclamations non garanties déposées contre les Sociétés débitrices sont liées aux comptes fournisseurs. Les sommes réclamées correspondent en grande partie avec celles figurant sur la liste de Créanciers (telle qu'elle a été définie dans l'OPR). La Direction a validé et approuvé ces montants.

Les réclamations non garanties des Sociétés débitrices comprennent également celles des Promoteurs, qui totalisent 7 412 823 \$. Ce montant comprend la partie non garantie de la Réclamation de 307 (6 389 798 \$), ainsi que les réclamations de Brian et Allan Cytrynbaum (1 023 025 \$). Les détenteurs ne peuvent exercer le droit de vote afférent à ces réclamations en faveur du Plan et n'ont pas droit à une partie l'Apport en espèces des Promoteurs ou du Produit des litiges.

Réclamations litigieuses :

Le Contrôleur a reçu huit (8) preuves de réclamation faisant état de réclamations que l'on peut considérer comme litigieuses ou non liquidées:

- 126217 Canada inc. (2 500 000 \$)

La réclamation déposée par 126 (la « Réclamation de 126 ») est fondée sur la *Demande de recours en oppression* déposée par 126 contre Java-U Group, Brian Cytrynbaum et Allan Cytrynbaum (collectivement avec Brian Cytrynbaum, les « **Administrateurs** ») dans le dossier de la Cour numéro 500-11-053313-173 (la « **Demande de recours en oppression** » afin d'obtenir le remboursement d'un investissement de 2 500 000 \$ dans le capital-actions de Java-U Group en 2006.

Le Contrôleur a déterminé que la Réclamation de 126 est une « réclamation relative à des capitaux propres » au sens de la LACC. Par conséquent :

- Aucun paiement ne peut être fait au titre de la Réclamation de 126 avant que le paiement de toutes les réclamations autres que les réclamations relatives à des capitaux propres n'ait été versé intégralement;
- Il n'est pas possible d'exercer le droit de vote afférent à la Réclamation de 126 lors de l'assemblée des Créanciers.

- Montreal International Trading et Mohamed Aidibe (1 542 434,36)¹

La réclamation est fondée sur une poursuite en dommages-intérêts intentée par 9213-0922 Québec inc., également désignée sous le nom de Montreal International Trading (« **MIT** »), et Mohamed Aidibe contre Java-U Food concernant un différend relatif à une franchise.

Le Contrôleur a obtenu un avis juridique indépendant selon lequel le montant de cette réclamation devrait être révisé à 51 842,61 \$.

- Nicola Spaccucci et Luciano Rossi (77 809,53)²

Cette réclamation est fondée sur une demande reconventionnelle en dommages-intérêts déposée par Nicola Spaccucci et Luciano Rossi contre Java-U Food concernant un différend relatif à une franchise.

Le Contrôleur a déterminé que cette réclamation devrait être rejetée intégralement.

- 1092 QSW Inc. (1 242 465 \$)

Cette réclamation est liée à des dommages-intérêts allégués découlant de la résiliation d'un contrat de location entre 1092 QSW Inc. (« **1092** ») et Java-U RTA pour une succursale exploitée par les Sociétés débitrices à Toronto, en Ontario (les « **Locaux de Toronto** »). 1092 réclame 43 541,78 \$ en arriérés de loyer, ainsi que 1 242 465 \$ en paiements de loyer anticipés jusqu'à l'expiration du contrat de location en juin 2026 (la « **Réclamation de 1092** »).

Le Contrôleur, en consultation avec les Sociétés débitrices, procède à l'évaluation de cette réclamation.

¹ Compte tenu du dépôt de deux preuves de réclamation distinctes visant la même dette des Sociétés débitrices, l'une d'entre elles a été rejetée intégralement.

² Compte tenu du dépôt de deux preuves de réclamation distinctes visant la même dette des Sociétés débitrices, l'une d'entre elles a été rejetée intégralement.

- 9078-7672 Québec inc. (85 914 \$)

Cette réclamation est liée à des dommages-intérêts allégués découlant de la résiliation d'un contrat de location entre 9078-7672 Québec inc. (« 9078 ») et Java-U Food pour une succursale exploitée par les Sociétés débitrices à Montréal, au Québec. Java-U Group aurait garanti certaines obligations de Java-U Food aux termes du contrat de location applicable.

Le Contrôleur a révisé le montant de cette réclamation à 50 224 \$.

Réclamations contre les Administrateurs et les Dirigeants

Le Contrôleur n'a reçu aucune preuve de réclamation faisant état d'une réclamation issue d'une autorité fiscale ou d'une autre entité gouvernementale contre les Administrateurs et les Dirigeants des Sociétés débitrices.

La seule réclamation visant les Administrateurs et les Dirigeants des Sociétés débitrices est la Réclamation de 126. Comme il est mentionné précédemment, cette dernière comprend une réclamation contre les Administrateurs fondée sur la Demande de recours en oppression.

Le Contrôleur a déterminé que dans la mesure où cette réclamation s'inscrit dans le cadre de procédures fondées sur la LACC, il s'agit d'une « réclamation relative à des capitaux propres » au sens de cette dernière. Comme il est mentionné précédemment, aucun paiement ne peut être fait au titre de la Réclamation de 126 avant que le paiement de toutes les réclamations autres que les réclamations relatives à des capitaux propres n'ait été versé intégralement. De plus, il n'est pas possible d'exercer le droit de vote afférent à la Réclamation de 126 lors de l'assemblée des Créanciers.

6. SOMMAIRE DU PLAN

Les principales modalités du Plan sont décrites ci-après. En cas de disparité entre la description contenue aux présentes et le Plan, le contenu de ce dernier prévaut.

Apport des Promoteurs

Les Promoteurs financeront le Plan. En échange de 100 % du capital-actions aux termes de la restructuration du capital de Java-U Group et des quittances prévues aux termes du Plan, les Promoteurs s'engagent à faire les apports suivants (Apport total des Promoteurs) :

- Apport en espèces

Les Promoteurs verseront un apport en espèces de 50 000 \$, qui sera distribué aux Créanciers (l'Apport en espèces des Promoteurs).

- Libération ou report des réclamations

Les Promoteurs quittanceront leur réclamation non garantie respective jusqu'à concurrence des montants suivants :

- 3070352 Canada inc. : 6 137 758 \$
- Brian Cytrynbaum : 853 025 \$
- Allan Cytrynbaum : 170 000 \$

Les Promoteurs reporteront leurs réclamations restantes, y compris toute réclamation au titre de la facilité de crédit de débiteur-exploitant, qui seront considérées comme des Réclamations exclues [*Excluded Claims*] et non visées par le Plan.

- Financement des litiges

Les Promoteurs maintiendront toutes les réclamations que les Sociétés débitrices pourraient avoir contre des tiers (les Réclamations relatives à un litige [*Litigation Claims*]) et distribueront aux Créanciers 50 % du produit net obtenu avant le 31 décembre 2019 dans le cadre de ce type de réclamations, jusqu'à concurrence de 250 000 \$ (le Produit des litiges [*Litigation Proceeds*]), après le remboursement d'honoraires et de frais professionnels raisonnables.

Le Plan initial a été modifié afin de proroger la date limite pour l'obtention du produit de toute Réclamation relative à un litige dans le but de l'inclure dans le Produit des litiges. Les modifications prévoient également un plafond au Produit des litiges, comme il est mentionné précédemment.

Le Contrôleur est informé que la plus importante Réclamation relative à un litige est liée à une poursuite intentée en Jordanie par les Sociétés débitrices, qui réclament environ 2 000 000 \$US d'un franchisé pour des redevances impayées et d'autres dommages-intérêts découlant d'un contrat de franchisage. L'avocat jordanien responsable du dossier a affirmé au Contrôleur qu'il était persuadé d'obtenir gain de cause et croit qu'un jugement pourrait être rendu en 2019. Toutefois, le Contrôleur a également été avisé des risques associés à la solvabilité des défendeurs, ainsi que des droits d'appel dont ils pourraient se prévaloir pour retarder de façon importante la décision du tribunal dans ce dossier.

- Renonciation à la distribution

Les Promoteurs renoncent à tout droit au titre duquel ils auraient pu recevoir une partie de l'Apport en espèces des Promoteurs et du Produit des litiges.

- Financement de sortie

Les Promoteurs s'engagent à financer les activités des Sociétés débitrices après la mise en œuvre du Plan en fournissant un financement de sortie aux Sociétés débitrices pendant une période minimale de 12 mois consécutive à la date de mise en œuvre du Plan, et ce, jusqu'à concurrence d'au moins 500 000 \$ (le Financement de sortie [*Exit Financing*]).

Distribution de l'Apport en espèces des Promoteurs et du Produit des litiges

L'Apport en espèces des Promoteurs et le Produit des litiges seront remis au Contrôleur, puis distribués aux Créanciers comme suit :

- Premièrement, aux fins de paiement de toutes les réclamations prioritaires des employés et les réclamations prioritaires du gouvernement.
- Deuxièmement, aux fins de paiement au prorata de toutes les Réclamations prouvées [*Proven Claims*].

Le Contrôleur est informé qu'en date du présent Rapport, les Sociétés débitrices ne devraient avoir aucune réclamation prioritaire des employés ou réclamation prioritaire du gouvernement à payer.

Libération

Le Plan prévoit la libération pleine et entière de toutes les réclamations, y compris toute réclamation découlant de la Demande de recours en oppression, contre les Sociétés débitrices, les Promoteurs, ainsi que leurs administrateurs et dirigeants respectifs.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

12

Montants estimatifs recouverts par les Créanciers aux termes du Plan

En tenant compte du montant des Réclamations Prouvées estimé par le Contrôleur en date du présent Rapport, à l'exclusion de celles détenues par des entités apparentées aux Sociétés débitrices, le Contrôleur estime que la distribution suivante pourra être faite aux Créanciers aux termes du Plan :

(En milliers de dollars)	À l'exclusion du Produit des litiges	Y compris le Produit des litiges
Montant offert	50	300
Moins :		
Réclamations prioritaires des employés	Devrait être à zéro	Devrait être à zéro
Réclamations prioritaires du gouvernement	Devrait être à zéro	Devrait être à zéro
	50	300
Réclamations prouvées estimatives (À l'exclusion de celles des entités apparentées, dont)	861	861
Dividende estimatif selon les termes du Plan	5,8%	34,8%

Le Contrôleur note que dans l'éventualité où le tribunal modifierait les montants établis au titre des réclamations litigieuses indiquées précédemment, la distribution estimative aux Créanciers pourrait être réduite de façon importante, voire de moitié.

Plan juste et raisonnable

Le Contrôleur est d'avis que le Plan est juste et raisonnable, en plus de représenter la meilleure solution à la disposition des parties prenantes des Sociétés débitrices pour les raisons suivantes :

- Dans le cadre du Processus de sollicitation, le Contrôleur n'a reçu aucune offre qui aurait permis aux Créanciers de recouvrer des sommes supérieures à celles prévues par l'Offre des promoteurs, sur laquelle repose le Plan.
- L'approbation du Plan permettrait à Java-U de poursuivre ses activités, ce qui est dans l'intérêt des employés, dont le nombre s'élève à près de 200, ainsi que des treize (13) franchisés. Les Promoteurs, qui ont financé les activités de Java-U pendant de nombreuses années, ne sont plus disposés à le faire et il ne semble pas y avoir de solution autre que la Plan pour sauver l'Entreprise.
- Le Plan prévoit le recouvrement par les Créanciers de sommes supérieures à celles qu'ils recevraient dans un contexte de faillite. En effet, le recouvrement dépend de la libération et du report des Réclamations des Promoteurs, qui sont de loin les plus importants Créanciers garantis et non garantis des Sociétés débitrices. De plus, les Créanciers n'auraient pas accès à l'Apport en espèces des Promoteurs et au Produit des litiges dans un contexte de faillite.
- La libération des réclamations prévue par le Plan augmentera les probabilités que Java-U devienne une entreprise viable au terme des procédures fondées sur la LACC et est logiquement liée à la restructuration, compte tenu de l'importance de l'Apport total des Promoteurs dans les circonstances. Il est à noter que les effets d'une telle libération sont moins prononcés, en raison des montants liés aux différentes réclamations litigieuses que le Contrôleur a établis et dont il est fait état précédemment.

Par conséquent, le Contrôleur recommande aux Créanciers de voter en faveur du Plan.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

13

7. RÉALISATION ESTIMÉE DANS UN CONTEXTE DE FAILLITE

L'analyse suivante représente la valeur de réalisation des Biens estimée par le Contrôleur dans un contexte de faillite :

(En milliers de dollars)	Valeur comptable (au 31 octobre 2016, audité)	Valeur de liquidation (Estimée)
Comptes débiteurs	477	Indéterminée
Stocks	53	11
Frais payés d'avance	27	-
Immobilisations corporelles	100	30
Immobilisations incorporelles et écart d'acquisition	-	Indéterminée
Produit de diverses réclamations (litiges)	-	Indéterminée
	657	41
Réclamations garanties		(3 074)
Valeur de réalisation estimative, à l'exclusion des frais de réalisation et des honoraires professionnels		-

Ces données estimatives sont fondées sur les hypothèses clés suivantes :

- Les comptes débiteurs comprennent principalement les sommes dues par les franchisés pour les redevances et les achats de produits alimentaires. En cas de faillite du franchiseur, qui nuirait aux activités des franchisés, il y a peu de chances que ces comptes débiteurs soient recouverts avec succès.
- Les stocks sont essentiellement constitués de produits alimentaires, de matériaux d'emballage et de fournitures, dont certaines arborent l'emblème de la marque Java-U. Le Contrôleur estime que la valeur liquidative de ces stocks représente 20 % de leur valeur comptable.
- Il est probable que les frais payés d'avance soient irrécouvrables.
- Les immobilisations corporelles comprennent principalement de l'équipement de cuisine. Le Contrôleur estime que la valeur liquidative de cet équipement représente 30 % de sa valeur comptable.
- Il est difficile de déterminer la valeur des immobilisations incorporelles et de l'écart d'acquisition de la Société. Compte tenu du nombre limité d'offres reçues dans le cadre du Processus de sollicitation, le Contrôleur considère improbable de tirer quelque avantage financier que ce soit de tels actifs incorporels dans un contexte de faillite.

Les éléments d'actif indiqués précédemment sont grevés en faveur du principal créancier garanti des Sociétés débitrices, 307, qui détient une réclamation garantie de plus de 3 000 000 \$.

À la lumière de ce qui précède, il ressort que les Créanciers non garantis ne recevraient aucun dividende si les Biens étaient liquidés dans un contexte de faillite, avant même de tenir compte des coûts de réalisation et des frais de restructuration applicables.

8. OPÉRATIONS SOUS-ÉVALUÉES ET TRAITEMENTS PRÉFÉRENTIELS

Le Contrôleur a examiné et analysé les relevés bancaires des Sociétés débitrices pour la période commençant douze (12) mois avant le dépôt de l'Ordonnance initiale, ainsi que les états financiers audités et non audités disponibles. L'analyse du Contrôleur n'a pas révélé l'existence d'opérations sous-évaluées ou de traitements préférentiels.

9. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les Sociétés débitrices n'ont jamais retenu ni obtenu les services professionnels de Raymond Chabot inc. et Raymond Chabot Grant Thornton s.e.n.c.r.l. Il n'existe aucun conflit d'intérêts entre Raymond Chabot inc. ou Raymond Chabot Grant Thornton s.e.n.c.r.l. et toute entité faisant partie du groupe Java-U.

10. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Le Contrôleur formule les remarques suivantes :

- La mise en œuvre du Plan assurerait la continuité des activités Java-U, ce qui est dans l'intérêt de quelque 200 employés canadiens, des fournisseurs des Sociétés débitrices, des locateurs, des franchisés, des clients et des Créanciers, ainsi que des collectivités dans lesquelles la société est exploitée.
- Dans un contexte de faillite, les Créanciers non garantis ne recouvreraient aucune somme, tandis qu'aux termes du Plan, ils obtiendraient un dividende de 5,8 % à 34,8 %, calculé en fonction du montant estimatif des Réclamations Prouvées en date du présent Rapport.
- Le Plan est juste et raisonnable, en plus de représenter la meilleure solution à la disposition des Créanciers et des parties prenantes des Sociétés débitrices.

Par conséquent, le Contrôleur recommande aux Créanciers de **voter en faveur du Plan**.

11. MARCHE À SUIVRE POUR LE VOTE SUR LE PLAN

Pour être accepté, le Plan doit être approuvé par une majorité simple (50 % + 1) en nombre de tous les Créanciers détenant des Réclamations Prouvées et représentant au moins les deux tiers (66,67 %) en valeur des Créances prouvées.

Les créanciers détenant des Réclamations Prouvées sont donc convoqués à l'assemblée des Créanciers, qui se tiendra le **25 avril 2018, à 10 h**, dans les locaux du Contrôleur situés au **600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, Montréal (Québec) H3B 4L8**.

Seuls les Créanciers détenant des Réclamations Prouvées ou les fondés de pouvoir désignés au moyen d'un formulaire de procuration dûment rempli et déposé auprès du Contrôleur avant l'Assemblée des créanciers, conformément aux exigences énoncées ci-après, sont autorisés à participer et à voter à l'assemblée des Créanciers.

JAVA-U GROUP INC., JAVA-U FOOD SERVICES INC., CAFÉ JAVA-U INC., JAVA-U RTA INC.

Rapport aux créanciers sur le plan d'arrangement et de compromis et sur l'état des affaires et des finances de Java-U

15

Pour déterminer si un Créancier détient une réclamation prouvée et établir le montant de cette dernière, il faut se conformer à l'OPR, à l'Ordonnance relative à l'Assemblée et au Plan.

Tout Créancier détenant une réclamation prouvée ou ayant reçu l'autorisation de la Cour de voter sur le Plan peut le faire comme suit :

- En faisant parvenir un formulaire de vote dûment rempli au Contrôleur **au plus tard le 25 avril 2018, à 9 h** (avant le début de l'Assemblée des Créanciers).
- En remplissant dûment et en faisant parvenir au Contrôleur avant l'Assemblée des Créanciers un formulaire de procuration désignant une personne de son choix qui votera lors de l'Assemblée des Créanciers.
- En votant en personne lors de l'Assemblée des Créanciers.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec les représentants du Contrôleur :

Raymond Chabot inc.
600, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Télécopieur : 514-878-2100

Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI
Téléphone : 514-393-4848 – Adresse électronique : Gagnon.Jean@rcgt.com

ou

Philippe Daneau, CPA, CA, CIRP, SAI
Téléphone : 514-954-4638 – Adresse électronique : Daneau.Philippe@rcgt.com

Le tout, soumis respectueusement par Raymond Chabot inc. en sa qualité de Contrôleur des Sociétés débitrices