

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
N° COUR : 460-11-003170-233

C O U R S U P É R I E U R E
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES DE
:

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC.,
LES VERSANTS D'ORFORD INC.,
9388-3510 QUÉBEC INC.,
ZOOBOX CANADA INC.,
9220-7174 QUÉBEC INC.
ET VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.**

Personnes morales légalement constituées, ayant leur
place d'affaires au 122, chemin Gilbert, Eastman
(Québec) J0E 1P0.

-et-

LA FABRIQUE ZOOBOX INC.

Personne morale légalement constituée, ayant sa
place d'affaires au 5883, chemin Sainte-Catherine,
Sherbrooke (Québec) J1N 0E7.

Ci-après collectivement appelées le
« **Groupe Vertendre** » ou les « **Débitrices** »

-et-

RAYMOND CHABOT INC.,

Personne morale dûment constituée ayant une place
d'affaires au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau
2000, dans la ville de Montréal, dans la province de
Québec, H3B 4L8.

Ci-après appelée le « **Contrôleur** »

RÉPONSES DU CONTRÔLEUR AUX QUESTIONS SOULEVÉES PAR McGUIRE¹

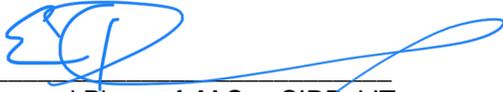
À L'UN DES HONORABLES JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE
DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

Dans le cadre de la présentation d'une requête (la « Requête ») pour, notamment, proroger les conclusions de
l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« LACC ») et
autoriser une vente d'actifs en dehors du cours normal des affaires, nous soumettons respectueusement à la
Cour Supérieure le présent addendum, lequel vise à répondre aux questions soulevées par McGuire.

Le 14 juillet 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Par :


Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

¹ « McGuire » réfère à McGuire Project Management Limited

1. REMARQUE INITIALE

- 1.1. Les tableaux présentés ci-après, à moins d'indication contraire, sont en milliers de dollars et non audités.

2. INTRODUCTION

- 2.1. Le 27 juin 2023, le Contrôleur déposait son quatrième rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices. Le 12 juillet 2023, le Contrôleur déposait un Complément d'informations en ajout au rapport mentionné ci-avant.
- 2.2. Le présent addendum découle d'une correspondance reçue à 17h30 le 13 juillet 2023 de la part des procureurs de McGuire, laquelle s'inscrit dans le cadre d'une ordonnance rendue le 11 juillet 2023. Cet addendum vise à fournir les réponses aux questions soulevées par McGuire dans le cadre de cette correspondance.
- 2.3. Pour faciliter la lecture du présent addendum, nous avons reproduit (dans leur intégralité) et numéroté les questions soumises par McGuire. Une copie de la lettre reçue de Me McLean est également reproduite en Annexe 1.
- 2.4. À titre de référence, le Rapport du Contrôleur du 27 juin 2023, le courriel adressé à Me Valin par le procureur des Débitrices daté du 27 juin 2023 à 21h47, le Courriel adressé à Me Valin par le Contrôleur daté du 28 juin 2023 à 8h17, le Courriel adressé à Me Valin par le Contrôleur daté du 29 juin 2023 à 13h48 ainsi que le Complément d'informations du Contrôleur daté du 12 juillet 2023 seront désignés collectivement comme les « Informations fournies » tout au long du présent addendum pour en faciliter la lecture.
- 2.5. Les tableaux présentés ci-après, à moins d'indication contraire, sont en milliers de dollars et non audités.

3. QUESTIONS DE MCGUIRE ET RÉPONSES DU CONTRÔLEUR

Transaction proposée et évaluation de la valeur des actifs de Saint-Siméon

Question 1	Quelle est la considération totale payée aux détenteurs de droits hypothécaires sur les terrains vendus? Selon notre compréhension, celle-ci est de 0\$
------------	---

Réponse :

La considération monétaire versée aux créanciers garantis qui sont détenteurs de droits hypothécaires sur les terrains vendus est de zéro \$.

La réponse à cette question est explicitement décrite dans les Informations fournies :

« Immofinn, Desjardins et IQ, créanciers garantis dont les sûretés sont directement affectées, ne reçoivent aucune compensation monétaire directe »

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Question 2	<i>Quelle distinction faites-vous entre les contrats cédés et la considération pour les terrains vendus?</i>
------------	--

Réponse :

Les « contrats cédés » au terme de la Transaction proposée, y incluant les promesses d'achat, constituent un actif et un passif, lesquels s'ajoutent aux terrains eux-mêmes, qui feront l'objet d'un transfert au bénéficiaire et sous la responsabilité de l'Acquéreur, en sus des autres éléments d'actifs mentionnés dans l'Offre Bonifiée, dans le cadre de la Transaction proposée.

Plus particulièrement, les promesses d'achat portant sur les terrains ainsi que les constructions/aménagements constituent pour l'Acquéreur, dans le cadre de la Transaction proposée, un montant à payer au terme de la mise en œuvre de la Transaction proposée.

La « considération pour les terrains vendus » s'inscrit et se retrouve dans le cadre de la contrepartie versée pour l'ensemble des actifs acquis dans le cadre de la Transaction proposée.

Question 3	<i>Pourquoi acceptez-vous de céder les terrains sans aucune considération, alors que la débitrice Vertendre Saint-Siméon inc. évaluait la valeur de ceux-ci à 903 230,87\$ en 2022, tel qu'il appert du bilan en annexe à la présente</i>
------------	---

Réponse :

L'acceptation de la Transaction proposée appartient à la Cour, en fonction de l'analyse et du jugement exercés par le Contrôleur qui est ni plus ni moins que les oreilles et les yeux de la Cour, d'où la demande adressée à la Cour pour obtenir l'autorisation de vendre des actifs hors du cour normal des affaires.

Telle que rédigée, la formulation de la question comporte des indications erronées. Les terrains ne sont pas cédés sans aucune considération. D'autre part, le montant de 903 230,87 \$ ne constitue pas une évaluation des Débitrices de la valeur des terrains. Il s'agit de la valeur aux livres (comptabilisée au coût) pour les terrains, fidèlement comptabilisée selon les normes comptables généralement reconnues par l'Ordre des CPA. Cette valeur est constituée comme suit :

Objet	000 \$
Coût d'acquisition	600
Frais liés aux infrastructure capitalisés	303
Total	903

Les motifs qui justifient la Transaction proposée sont longuement explicités dans les Informations fournies.

Sans reprendre l'intégralité des motifs et raisons justifiant la mise en œuvre de la Transaction proposée, le Contrôleur rappelle ce qui suit (extrait des Informations fournies) :

Au terme de la Transaction proposée et de sa mise en œuvre :

-L'Acquéreur assumera des créances estimées à 647 000 \$. Les déboursés ainsi prévus par l'Acquéreur visent, entre autres, des créances garanties et/ou prioritaires ainsi que des créances chirographaires, mais dans ce derniers cas, visées par l'obligation de remédier aux manquements d'ordre pécuniaire.

-Tel que prévu dans le cadre des dispositions du PSIV, l'Acquéreur entend assumer les Dépôts clients portant sur la construction et les améliorations locatives de La Fabrique pour le Projet à Port-au-Persil, ainsi que les promesses d'achat de tiers et leurs Dépôts clients sur les terrains à Port-au-Persil.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

-L'ordonnance de dévolution recherchée ne vise aucunement les droits que pourraient détenir les tiers aux termes des différentes promesses d'achat, lesquels droits sont expressément préservés.

-Également, toujours selon les termes de la Transaction proposée :

- Immofinn, Desjardins et IQ, créanciers garantis dont les sûretés sont directement affectées, ne reçoivent aucune compensation monétaire directe.
- IQ pourra toutefois bénéficier de l'Esquisse de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre eu égard notamment à la valorisation ultérieure des actifs résiduels sujets à leurs sûretés
- Les clients du Groupe Vertendre, incluant les résidents du Vertendre, pourront bénéficier du maintien des activités locatives et de l'entretien des propriétés afférentes.
- Les fournisseurs liés aux activités de location à Eastman pourront poursuivre leur relation d'affaires avec l'Acquéreur.
- Somme toute, les Débitrices pourront poursuivre leur restructuration selon l'Esquisse de restructuration présentée et discutée dans les rapports précédents, dont notamment le litige avec la municipalité d'Eastman, et ce au profit de l'ensemble des créanciers. Au surplus, les Débitrices conserveront l'usage de leur PI leur permettant de poursuivre le développement du Projet Vertendre à Eastman une fois le litige avec la municipalité réglé.

-À ce jour, il n'existe aucune solution alternative, alors que le fait de ne pas mettre en œuvre la Transaction proposée pourrait signifier :

- Le retrait du support du Prêteur intérimaire dans le cadre de la restructuration;
- La non-assumption des créances (dépôts clients, arrrages de loyers, locations perçues d'avance, etc.) visées par l'Offre Bonifiée;
- La fin probable, telle que développée par les Débitrices, du projet de développement intégré à Port-au-Persil, et ce, dans un avenir rapproché;
- La fin probable des activités locatives à Eastman, incluant l'entretien des espaces partagés du Vertendre. Les arrrages de loyers dus aux propriétaires de Zoobox et chalets pourraient ne pas être payés et des clients s'ajoutent à la liste des créanciers pour des revenus de loyers perçus d'avance;
- La terminaison de l'ensemble des employés sinon la totalité, sans compensation pour les salaires et vacances courus;
- L'incapacité des Débitrices à poursuivre le litige avec la municipalité d'Eastman et le bénéfice qui pourrait en découler;
- L'impossibilité de poursuivre la valorisation de la PI dans le cadre du Projet Vertendre à Eastman;
- Capacité ultérieure des Débitrices de poursuivre la restructuration selon l'Esquisse de restructuration.

Question 4	<i>Veillez nous transmettre copie de l'entente intervenue entre l'acquéreur et le créancier hypothécaire Immofin, s.e.c.</i>
------------	--

Réponse :

Il n'existe aucune entente entre l'acquéreur et le créancier hypothécaire Immofin s.e.c., le tout tel que confirmé par son représentant autorisé par courriel, lequel est joint en Annexe 2.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Question 5	<p><i>Quel est le montant total décaissé en faveur des Débitrices ou en faveur de tiers par l'acheteur dans cette transaction</i></p> <p><i>a) pour les terrains;</i></p> <p><i>b) pour les dépôts des clients sur les terrains;</i></p> <p><i>c) pour les dépôts des clients sur la construction et l'aménagement des Zoobox;</i></p> <p><i>d) pour les salaires;</i></p> <p><i>e) pour les engagements financiers;</i></p> <p><i>f) pour les locations perçues d'avance;</i></p> <p><i>g) pour les arrérages de loyers;</i></p>
------------	---

Réponse :

Tel qu'il appert des Information fournies :

« Dans le cadre de la Transaction proposée, l'Acquéreur s'engage à assumer, à titre de contrepartie pour les actifs acquis, les montants suivants :

Objet	Montant (estimatif) 000 \$
Dépôts clients sur les Terrains à Port-au-Persil détenus par Zoobox Saint-Siméon	220
Dépôts clients sur la construction et les aménagements des Zoobox par La Fabrique liés spécifiquement au Projet de Port-au-Persil	200
Salaires et vacances courus des employés affectés à l'activité locative à Eastman	57
Engagements financiers aux termes des Contrats financiers assumés	33
Locations perçues d'avance (liées aux revenus de location de l'activité locative à Eastman)	25
Arrérages de loyers liés aux contrats locatifs à Eastman	112
Total	647

»

Question 6	<p><i>Quelle est la considération monétaire totale reçue par les Débitrices pour :</i></p> <p><i>a) Les terrains;</i></p> <p><i>b) La propriété intellectuelle;</i></p> <p><i>c) Les contrats de locations;</i></p>
------------	---

Réponse :

La considération monétaire globale reçue par les Débitrices (ou plutôt ses créanciers), tel que décrite à la réponse #5, se chiffre à 647 000 \$. Aucune allocation de l'offre n'a été produite par l'Acquéreur.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Question 7	<i>Indiquer tous les liens entre le créancier hypothécaire Immofin, s.e.c. et l'acquéreur</i>
------------	---

Réponse :

L'Acquéreur et son commandité sont détenus exclusivement par Immofinn s.e.c.

Question 8	<i>Produire toute lettre et tout écrit confirmant la volonté du prêteur intérimaire Immofin, s.e.c. de se retirer si la transaction n'est pas approuvée</i>
------------	---

Réponse :

Le courriel du représentant autorisé d'Immofinn, lequel est joint en Annexe 2, confirme les intentions du Prêteur intérimaire.

Question 9	Êtes-vous informés que des préventes totalisant 3 190 000 \$ avaient été reçues par M. Chagnon en date du 1er juin 2021 (voir courriel en annexe);
------------	--

Réponse :

Le Contrôleur est au fait des Promesses d'achat (contrats préliminaires) portant sur la construction éventuelle de Zoobox à Saint-Siméon au bénéfice de La Fabrique Zoobox inc. (« La Fabrique »).

Les Promesses d'achats, dont copies sont jointes en Annexe 3, se résument ainsi :

Numéros de lots (en milliers de \$)	La Fabrique	
	\$ de vente (avant taxes)	Dépôt
19	502	25
14	358	17
15	315	16
13	394	-
6	543	25
16	418	74
7	-	-
18	-	25
4	355	18
	2 885	200

Pour éviter quelque interprétation, seuls les dépôts portant sur des promesses sont comptabilisés aux états financiers (selon les normes comptables reconnues), d'où les passifs à payer comptabilisés à ce titre aux états financiers de La Fabrique au montant de 200 000 \$.

Il est à noter que la matérialisation de quelque somme provenant de ces promesses (ou la valorisation) implique nécessairement la construction et la livraison des unités Zoobox. Par ailleurs, l'Acquéreur est prêt à donner suite à ces promesses et à supporter la perte découlant des dépôts dont il ne bénéficiera pas.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Question 10	<i>En date des présentes, les préventes représentent quel montant et, à cet effet, nous vous demandons de produire tous les contrats et promesses d'achat en main pour les terrains situés à Saint-Siméon</i>
-------------	---

Réponse :

Les promesses d'achat sont jointes en Annexe 3.

Question 11	<i>Aussi, nous vous demandons de nous indiquer quel est le prix payé pour chacun des terrains, tant ceux vendus que ceux non vendus</i>
-------------	---

Réponse :

Aucun terrain n'a été vendu à ce jour donc aucun prix n'a été payé

Les prix des terrains sujets à des promesses d'achat, tel qu'il appert de ces dernières, se résument ainsi :

Numéros de lots (en milliers de \$)	Saint-Siméon	
	\$ de vente (avant taxes)	Dépôts
19	395	40
14	215	22
15	150	15
13	215	22
6	215	23
16	195	20
7	225	23
18	395	40
4	195	20
	2 200	221

Il n'existe évidemment pas de prix payé pour les terrains ne faisant pas l'objet d'une promesse d'achat.

Question 12	<i>Combien de dépôt de clients les Débitrices avaient-elle en main tant avant le recours sous la LACC qu'après et produire tout document support</i>
-------------	--

Eastman :

Le montant des dépôts aux registres des Débitrices, pour les terrains, de même que les constructions et aménagements de Zoobox à Eastman, préalablement à l'Ordonnance initiale, se chiffrait à 1,2 M\$

Le montant a été affecté des livraisons de terrains/Zoobox intervenues depuis cette ordonnance. Une demande a été adressée aux Débitrices afin d'obtenir une copie des contrats de vente de ces unités, lesquels seront partagés suivant réception.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

En somme, le montant à ce jour de dépôts clients comptabilisés pour Eastman se chiffre à environ 1 M\$.

Saint-Siméon :

Les réponses fournies aux questions 9 et 11 ainsi que l'annexe 3 complètent l'information ci-avant mentionnée pour Eastman.

Question 13	<i>Veillez nous communiquer le montage financier du développement du projet à Saint-Simon avec le plan d'affaires</i>
-------------	---

Réponse :

Le Projet de Port-au-Persil tel qu'envisagé par la direction des Débitrices a été produit en annexe au Complément d'informations du 12 juillet 2023.

Le Contrôleur ne dispose pas du plan d'affaires et du montage financier de l'Acquéreur.

Question 14	<i>Quelle est la ventilation de l'offre d'achat?</i>
-------------	--

Réponse :

Tel qu'il appert des Informations fournies :

« Dans le cadre de son Offre Bonifiée, Vertendré S.E.C. ne précise pas l'allocation de la considération versée par rapport aux actifs achetés.

Considérant l'absence de compensation monétaire directe auprès des créanciers garantis affectés par la Transaction proposée (au-delà des crédits-bailleurs), telle allocation apparaît non nécessaire à ce stade et n'aurait aucun impact pour les créanciers. Évidemment, dans la mesure où la Transaction proposée serait autorisée par le tribunal, une répartition devra être faite pour des considérations fiscales propres à l'acquéreur et pour les fins de l'application de la Loi sur la taxe d'accise. »

Question 15	<i>Quel sera le bilan des Débitrices après la disposition des actifs et produire tout document justificatif</i>
-------------	---

Réponse :

Les bilans pro-forma des Débitrices post transaction est reproduit ci-après :

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

En milliers de \$ - non audité	9220	9388	La Fabrique Proforma	IE Proforma	Vertendre Proforma	Zoobox Canada
Actifs						
Actifs à court terme						
Encaisse	0	1	3	42	0	3
Comptes à recevoir	-	-	80	403	0	280
Avances diverses	421	(458)	(962)	(431)	(904)	3 014
Stocks de terrains	-	-	-	1 350	-	6 462
Travaux en cours	-	-	-	40	-	-
Frais payé d'avances et autres	-	-	5	38	-	714
	421	(457)	(875)	1 440	(903)	10 472
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	287	775	-	-	759
Immobilisations incorporelles	-	1	168	51	-	694
Actions "E" - Hébergement Touristique	-	-	-	-	-	135
	421	(170)	(99)	1 440	(903)	11 367
Passifs						
Passifs à court terme						
Marge de crédit	-	-	150	166	-	-
Créditeurs	14	51	572	430	36	912
Impôt à payer	-	-	-	-	-	1
Revenus reportés	-	-	-	162	-	-
Dépôts clients	-	-	287	127	53	853
	14	51	1 009	885	89	1 766
Dettes long terme	345	-	972	473	-	8 203
Dû à Zoobox Irlande	-	-	-	-	-	996
	358	51	1 981	566	89	11 756
Capitaux propres						
Capital-actions	401	0	0	1 350	0	0
Surplus d'apport	-	-	-	(396)	-	-
BNR	(338)	(221)	(2 081)	(79)	(992)	(390)
	63	(221)	(2 080)	874	(992)	(390)
	421	(170)	(99)	1 440	(903)	11 367

Les transactions prévues à l'Offre Bonifiée ont été modélisées, soit la disposition des actifs (le cas échéant) et la considération versée attribuée auprès des créanciers, ainsi que la vente des derniers Zoobox à Eastman.

Question 16	<i>Avez-vous regardé quel serait le dividende payable aux créanciers en cas de faillite par rapport à celui réserver à seulement certains créanciers découlant de la transaction et produire tout document justificatif (sic)</i>
-------------	---

Réponse :

Le Contrôleur a analysé l'opportunité de compléter la Transaction proposée dans un contexte de faillite. Sous réserve qu'une offre d'achat similaire à l'Offre bonifiée soit déposée auprès d'un éventuel syndic à des faillites éventuelles des Débitrices, le Contrôleur constate ce qui suit :

- A priori, la possibilité de procéder à telle transaction est compromise par les limitations offertes par la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (« LFI »). L'Acquéreur requiert une ordonnance de dévolution dans le cadre de son offre, alors que la LFI n'offre aucune disposition à cet égard dans un contexte de faillite.

- En second lieu, le syndic ne dicte pas l'offre qu'il reçoit de l'Acquéreur et la considération offerte et ou la façon dont l'Acquéreur désire payer cette considération.
- Les dispositions quant aux cessions de contrats prévues à la LFI sont exactement les mêmes que celles prévues dans la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (« LACC ») :

Cessions

84.1 (1) *Sur demande du syndic et sur préavis à toutes les parties à un contrat, le tribunal peut, par ordonnance, céder à toute personne qu'il précise et qui y a consenti les droits et obligations du failli découlant du contrat.*

Personne physique

(2) *Toutefois, lorsque le failli est une personne physique, la demande de cession ne peut être présentée que si celui-ci exploite une entreprise et, le cas échéant, seuls les droits et obligations découlant de contrats relatifs à l'entreprise peuvent être cédés.*

Exceptions

(3) *Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux droits et obligations qui, de par leur nature, ne peuvent être cédés ou qui découlent soit d'un contrat conclu à la date de la faillite ou par la suite, soit d'un contrat financier admissible, soit d'une convention collective.*

Facteurs à prendre en considération

(4) *Pour décider s'il rend l'ordonnance, le tribunal prend en considération, entre autres, les facteurs suivants :*

- **a)** *la capacité de la personne à qui les droits et obligations seraient cédés d'exécuter les obligations;*
- **b)** *l'opportunité de lui céder les droits et obligations.*

Restriction

(5) *Il ne peut rendre l'ordonnance que s'il est convaincu qu'il sera remédié, au plus tard à la date qu'il fixe, à tous les manquements d'ordre pécuniaire relatifs au contrat, autres que ceux découlant du seul fait que la personne a fait faillite, est insolvable ou ne s'est pas conformée à une obligation non pécuniaire.*

- Les priorités des employés prévus aux articles 81.3(1) et suivantes de la LFI, plus particulièrement « la sûreté relative aux salaires non payés – faillite » sont également les mêmes que celles prévues sous la LACC.
- Les crédits bailleurs et vendeurs à tempérament sont définis et qualifiés à l'article 2 de la LFI à titre de créanciers garantis. Leurs droits respectifs et l'ordre de collocation sont par ailleurs définis dans le Code civil du Québec ainsi que la LFI. Ces droits et conséquences sont également les mêmes dans le contexte de la demande recherchée par rapport au contexte d'une faillite.

Dès lors, le Contrôleur est d'avis que la répartition de la considération offerte par l'Acquéreur serait la même dans un contexte de faillite, en sus d'occasionner des frais additionnels et de mettre fin au reste de l'esquisse de restructuration, notamment quant au litige contre la municipalité d'Eastman.

Dans le cadre d'une question préalable de McGuire, le Contrôleur a également analysé l'opportunité de compléter la Transaction proposée dans le cadre d'un plan d'arrangement. À cet égard, le Contrôleur indiquait ce qui suit dans un courriel adressé à Me Valin le 28 juin 2023 à 8h17 :

« La mise en œuvre de la transaction proposée via un plan d'arrangement aurait la même incidence que dans le contexte préconisé (vente en dehors du cours normal des affaires sans délai additionnel). La transaction ne pourrait être mise en œuvre avec des termes qui diffèrent de l'offre. »

Question 17	<p>Veillez nous transmettre les informations et les documents sur lesquels le contrôleur a fondé ses estimations de la valeur des terrains, du potentiel de réalisation et du coût des infrastructures du projet à Saint-Siméon :</p> <p>a) Dans son rapport introductif du 18 janvier 2023, soit :- 3 -</p> <p>i. Les frais de développement de plus de 700k\$, notamment liés aux infrastructures, supportés par les débitrices;</p> <p>ii. La valorisation des terrains permettant une valeur marchande de 4,4M\$;</p> <p>iii. Les dépôts des clients et les loyers dus, portant sur 12 terrains et refuges, pour un montant totalisant 220k\$;</p> <p>b) Dans son premier rapport du 27 janvier 2023, soit :</p> <p>i. Le potentiel de réalisation net des terrains localisés à Saint-Siméon, une fois les infrastructures complétées (environ 200k\$), qui serait de 4,4M\$, établi en fonction des derniers lots vendus;</p> <p>De même, veuillez nous communiquer toutes les pièces justificatives au soutien du coût d'évaluation des infrastructures désormais au montant de 1M\$;</p>
-------------	---

Réponse :

A priori, le libellé de la question suggère que le Contrôleur a procédé à une évaluation de la valeur des terrains, du potentiel de réalisation et du coût des infrastructures du projet de Port-au-Persil. Ce n'est pas le cas et ces éléments ont été longuement discutés dans le cadre des Informations fournies.

Sans reprendre l'intégralité des Informations fournies, le Contrôleur rappelle ce qui suit :

« Le Contrôleur s'est attardé aux actifs sujets à la Transaction proposée. Sur la base notamment des états financiers internes au 30 novembre 2022 et autres informations financières rendues disponibles (non audités), les valeurs au livre des actifs visés à la transaction proposée pour chacune des sociétés se résument ainsi :

LE GROUPE VERTENDRE

 Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Actifs	Zoobox Saint- Siméon	IE	La Fabrique	Zoobox Canada	Total
Actifs tangibles - Projet Port-au-Persil					
Stocks de terrains aux livres	925	-	-	-	925
Autres immos aux livres	243	-	-	-	243
Actifs intangibles					
Frais de développement amorti***	-	51	158	712	921
Autres actifs					
Petits équipements (amortis)	-	68	-	-	68
Actifs sujets aux contrats financiers (ventes à tempérament, crédits baux) – valeur comptable nette des créances	-	80	-	-	80
Total	1 168	199	158	712	2 237

*** sans distinction quant aux frais capitalisés pour le développement du projet immobilier, locatif et de développement des refuges Zoobox

Dans son rapport du 27 janvier 2023, le Contrôleur mentionnait ce qui suit :

«Selon des estimations préliminaires par la direction et sujet à l'hypothèse du maintien de la valeur des terrains, le potentiel de réalisation net des terrains localisés à Saint-Siméon, une fois les infrastructures complétées (environ 200 000\$), serait de 4,4 millions \$ (établi en fonction des derniers lots vendus).»

Évidemment, cette valorisation ne tenait pas compte des coûts liés aux développements du Projet de Port-au-Persil, mais faisait simplement une extrapolation de la valeur des terrains basée sur les promesses d'achat reçues jusqu'alors.

Le coût des infrastructures mentionné précédemment s'appuie sur une soumission reçue postérieurement à la parution du rapport (la soumission était jointe en Annexe 4 du Complément d'informations)

Dans son rapport du 17 avril 2023, le Contôleur mettait à jour cette variable sur la base du projet intégré tel que développé par le Groupe Vertendre et des prévisions financières afférentes :

« Les prochaines étapes liées à ce projet nécessiteront des investissements importants, de l'ordre de 1 M\$ ».

Cette estimation au montant de 1 M\$ est basée sur les prévisions financières préparées par la direction dans le cadre du Projet à Port-au-Persil, tel qu'envisagé selon le Groupe Vertendre (construction du chemin selon nouvelles demandes de la municipalité, construction d'un chalet d'accueil et de spas, aménagement d'installations communes et de sentiers, etc.). Il est à noter que ces prévisions jointes en Annexe 5 du Complément d'informations ont été mises à la disposition des acquéreurs potentiels dans le cadre du PSIV.

Évidemment, le montant des investissements requis pour la mise en œuvre du projet à Port-au-Persil est directement lié aux spécificités du projet qu'un acquéreur pourrait entreprendre et demeure propre à chacun.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

En ce qui concerne l'état du terrain lui-même, le Contrôleur a joint à l'Annexe 6 du Complément d'informations un courriel reçu d'un acquéreur potentiel, lequel fait part de ses observations et de son appréciation quant à la valeur du terrain et son usage. Ce même acquéreur potentiel indiquait par ailleurs au Contrôleur que le prix payé par les Débitrices fut trop élevé par rapport à sa valeur réelle. Ce prix était de l'ordre de 600 000 \$.

Toujours concernant le Projet à Port-au-Persil, il importe de mentionner que le zonage actuel permet seulement l'implantation d'un projet intégré. L'usage du terrain est ainsi limité et tout acheteur éventuel devra obtenir les autorisations requises s'il désire changer la vocation du site.

Pour les autres actifs de nature intangible, soit la PI et les droits dans les contrats de location, la valeur au livre de ces actifs capitalisés se chiffre à 921 000 \$. Il est à noter que les Débitrices, dans le cadre de la Transaction proposée, tel que déjà mentionné, conservent l'usufruit de la PI.

Tel que souligné par le McKinsey Global Institute dans un rapport publié en 2021, « *la juste valeur marchande des actifs incorporels ne devient apparente que lorsqu'une organisation est vendue et que le marché leur attribue une valeur* ».

Dans les faits, les autres méthodes d'évaluation connues pour évaluer les actifs intangibles consistent en la « Méthode d'actualisation des flux monétaires ou bénéfiques » ou la « Méthode du multiplicateur des bénéfiques actuels ».

À ce jour, les Débitrices n'ont jamais été en mesure de générer de quelconques bénéfices libres liés à aux actifs visés par la Transaction proposée. En ce qui concerne l'actualisation des flux monétaires ou des bénéfices futurs, tout exercice de ce genre serait tributaire du modèle d'affaires qu'un acquéreur voudrait déployer et de sa capacité à le développer.

Compte tenu des éléments mentionnés précédemment, il apparaît utopique d'obtenir une valeur d'évaluation (marchande) réaliste puisque cette valeur sera fonction de l'usage des actifs que tout acquéreur potentiel pourrait en faire.

À titre d'illustration, l'offrant No 1 attribuait une valeur négative aux actifs intangibles dans le contexte actuel et selon le modèle d'affaires des Débitrices. Non seulement cet acquéreur potentiel exigeait la cession des terrains à usage commun à son propre bénéfice (d'une valeur comptable de 1,2 M\$), mais il exigeait au surplus que certains salaires soient assumés pendant 3 mois au frais du vendeur, la signature de nouveaux baux (pour les Zoobox et chalets) à ses termes et conditions et la signature d'un nouveau bail toujours selon ses conditions avec Hébergements du Lac à la Source inc. Ainsi, la mise en œuvre de son offre aurait nécessité un paiement net à l'acquéreur de plus de 1 M\$, au-delà de la cession de terrains. Au surplus, l'offre était assortie de clauses de non-concurrence très limitatives venant affecter la valeur des autres propriétés des Débitrices.

Un second acquéreur potentiel soulignait par courriel, dans le cadre du PSIV, l'inadéquation entre le modèle financier actuel et sa capacité à formuler une offre acceptable, lequel est joint à l'annexe 7 du Complément d'informations.

Les Débitrices ne possèdent pas de rapport d'évaluation en bonne et due forme spécifique pour les actifs sujets au PSIV et préparé spécifiquement dans le contexte de ce processus pour établir une valeur marchande ou liquidative. Dans les circonstances,

le Contrôleur est d'avis que la meilleure évaluation des actifs est celle obtenue par le marché à la suite de l'exécution du PSIV. »

Pour fins de précisions additionnelles :

- Mathématiquement, le montant extrapolé de 4,4M\$ provient du calcul suivant :

2,2M\$ (soit le prix combiné des terrains faisant l'objet des promesses d'achat) divisé par 10 (nombre de promesses d'achat), multiplié par 20 (soit le nombre de terrain qui pourrait faire l'objet d'une vente).
- Le montant de 700 000\$ mentionné dans la question réfère aux frais de développement (urbaniste, frais de développement Zoobox, arpentage, hydrométrie et autres analyses diverses).

Question 18	Veuillez également nous confirmer que vous n'avez aucun rapport d'évaluation des actifs visés par le PSIV
-------------	---

Réponse :

Tel que mentionné précédemment dans les Informations fournies :

« Les Débitrices ne possèdent pas de rapport d'évaluation en bonne et due forme spécifique pour les actifs sujets au PSIV et préparé spécifiquement dans le contexte de ce processus pour établir une valeur marchande ou liquidative. Dans les circonstances, le Contrôleur est d'avis que la meilleure évaluation des actifs est celle obtenue par le marché à la suite de l'exécution du PSIV. »

Litige avec la municipalité d'Eastman

Question 19	<i>Dans la mesure où le règlement du litige avec la municipalité d'Eastman est la pierre angulaire du dossier, avez-vous un rapport d'évaluation de dommages au soutien de la réclamation d'une indemnité au montant de 14 985 000 \$ et de la réclamation à titre de compensation pour la cession indue de terrains à des fins de parc au montant de 3 165 185 \$? si oui, veuillez nous en transmettre une copie;</i>
-------------	---

Réponse :

Tel qu'il appert des Informations fournies :

« Les Débitrices sont toujours en attente de la décision portant sur la modification de la Demande de Pourvoi à la suite d'une audition qui a eu lieu le 3 mai 2023.

De l'opinion du Contrôleur, le règlement du litige avec la municipalité d'Eastman est la pierre angulaire du dossier. À moins d'une valorisation autre des actifs résiduels, seul un règlement de ce litige pourra apporter ou libérer des actifs permettant le dépôt d'un plan d'arrangement ou de transaction viable au bénéfice des créanciers. »

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Puisque les Débitrices sont toujours en attente de la décision portant sur la modification de la Demande de Pourvoi afin de réclamer des dommages en guise de conclusions principales, elles ne sont toujours pas fixés quant aux conclusions principales qu'elles feront valoir contre la municipalité d'Eastman. Dans les circonstances, les Débitrices n'ont toujours pas mandaté d'évaluateur indépendant à cette fin.

Question 20	<i>Un mandat a-t-il été donné à un évaluateur et, si oui, nous en transmettre une copie</i>
-------------	---

Réponse :

Le Contrôleur réfère le lecteur à la réponse apportée à la question 19.

Question 21	<i>-Comment les montants réclamés ont-ils été évalués?</i>
-------------	--

Réponse :

Le Contrôleur réfère le lecteur à la réponse apportée à la question 19.

Question 22	<i>Veillez également nous fournir tous les documents au soutien de la réclamation d'une indemnité au montant de 14 985 000 \$ et de la réclamation à titre de compensation pour la cession indue de terrains à des fins de parc au montant de 3 165 185 \$ réclamés à la municipalité d'Eastman.</i>
-------------	--

Réponse :

Le Contrôleur réfère le lecteur à la réponse apportée à la question 19.

Augmentation des honoraires professionnels

Question 23	<i>Quel est le risque additionnel que la quatrième prorogation de délai engendrerait pour les professionnels?</i>
-------------	---

Réponse :

Tel qu'il appert des Informations fournies :

« Le quatrième rapport mentionne ce qui suit au paragraphe 5.4 et suivants :

« Les honoraires liés à la poursuite du litige avec la municipalité d'Eastman ont été encourus depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, pour un montant totalisant 102 117,70 \$. Le 21 juin 2023, un paiement de 63 399,63\$ a été effectué. Aucun estimé du quantum de ces honoraires n'avait été établi lors de la préparation des variations prévisionnelles ni n'a été reçu depuis la Troisième ordonnance.

Les Débitrices prévoient encourir des honoraires liés à la poursuite du litige avec la municipalité d'Eastman. Bien que les variations prévisionnelles ne précisent aucun montant, des paiements pourraient être effectués en ce sens avec l'accord du Prêteur intérimaire. Des décisions stratégiques devront être prises à cet égard.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Somme toute, les Débitrices devraient bénéficier de suffisamment de fonds pour poursuivre leur restructuration, sous réserve des honoraires pour services professionnels qui pourraient faire éventuellement l'objet d'un nouveau financement additionnel. Des discussions sont en cours avec le Prêteur intérimaire. L'augmentation de la charge d'administration est demandée dans l'intérim. »

Également, dans le cadre des variations prévisionnelles de l'encaisse, plus précisément des notes complémentaires afférentes, le Contrôleur indique à son quatrième rapport :

« *HONORAIRES PROFESSIONNELS DE RESTRUCTURATION*

Ces honoraires sont ceux du Contrôleur et des avocats affectés aux procédures de restructuration. Seule une portion des honoraires a été incluse aux variations prévisionnelles. L'excédent pourrait faire l'objet d'une nouvelle demande de financement. Également, la Requête prévoit l'augmentation de la Charge administrative. Les honoraires sont présentés aux variations prévisionnelles combinées seulement.

Dans le même ordre d'idée, les Débitrices prévoient encourir des honoraires liés à la poursuite de tout litige avec la municipalité d'Eastman. Bien que les variations prévisionnelles ne précisent aucun montant, des paiements pourraient subvenir avec un financement intérimaire. Des décisions stratégiques devront être prises à cet égard. »

Les honoraires de restructuration impayés à ce jour sont de plus de 200 000 \$ (en considérant les travaux en cours).

En attendant la mise en place d'un nouveau financement intérimaire, les professionnels au dossier ont accepté de poursuivre le travail entamé jusqu'alors. Cependant, la charge actuelle couvre seulement les honoraires courus et impayés à ce jour. Les honoraires futurs sont toutefois compromis par la limitation de la Charge d'administration actuelle et les professionnels au dossier désirent une protection pour assurer le paiement de leurs services respectifs.

De même, tout comme ce fut le cas précédemment, les honoraires liés au litige avec la municipalité Eastman n'ont pas été établis à ce jour. Il est entendu que la décision qui devrait suivre l'audition du 3 mai dernier dans le dossier impliquant la municipalité d'Eastman permettra vraisemblablement d'établir les prochaines étapes et un budget subséquent pour mettre en œuvre ces étapes.

Question 24	Sur quel fondement est basée l'augmentation des honoraires professionnels de l'ordre de 250k\$?
-------------	---

Réponse :

Compte tenu de la décision pendante quant à la Demande de Pourvoi, les procureurs impliqués dans le litige ne sont pas en mesure de produire une estimation des honoraires à venir.

Considérant cet état de fait, auquel s'ajoute l'incertitude quant à la clôture de la Transaction proposée et les intentions futures du Prêteur intérimaire, le Contrôleur n'est pas en mesure de produire une estimation des honoraires à venir dans le dossier de restructuration. Une provision de 250 000 \$ est toutefois suggérée.

Le fondement même de cette demande s'inscrit dans la volonté des professionnels impliqués dans le dossier d'être rémunérés pour le travail qu'ils effectuent.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Question 25	Quel est le montant des honoraires professionnels encourus à ce jour et dans quelle mesure ont-ils été payés pour : a) Le dossier contre la municipalité d'Eastman; b) Le dossier de restructuration;
-------------	---

Réponse :

Le tableau suivant présente les honoraires facturés ainsi que ceux payés à ce jour:

De l'ouverture de la LACC au 31 mai 2023 (en milliers de \$)	Factures \$	Paiements \$	Solde \$
Raymond Chabot	115	(74)	41
Norton Rose	198	(140)	58
Dunton Rainville	96	(55)	41
	409	(269)	140

Les travaux en cours doivent également s'ajouter aux montants mentionnés ci-avant.

Question 26	Quelle est l'estimation des honoraires professionnels à venir pour : a) Le dossier contre la municipalité d'Eastman; b) Le dossier de restructuration;
-------------	--

Réponse :

Tel que mentionné en réponse à la question 24, « Compte tenu de la décision pendante quant à la Demande de Pourvoi, les procureurs impliqués dans le litige ne sont pas en mesure de produire une estimation des honoraires à venir. Considérant cet état de fait, auquel s'ajoute l'incertitude quant à la clôture de la Transaction proposée et les intentions futures du Prêteur intérimaire, le Contrôleur n'est pas en mesure de produire une estimation des honoraires à venir dans le dossier de restructuration. Une provision de 250 000 \$ est toutefois suggérée. »

Question 27	A quelle fréquence les honoraires des professionnels sont-ils payés?
-------------	--

Réponse :

Jusqu'à présent, les honoraires des professionnels ont été payés suivant la facturation de ceux-ci et selon les disponibilités de l'encaisse.

Question 28	Quelles sont les projections des honoraires professionnels pour se rendre à 450k\$, comme demandé dans la nouvelle charge?
-------------	--

Réponse :

Le Contrôleur réfère aux réponses apportées aux questions 23 à 27.

LE GROUPE VERTENDRE

Addendum – Réponses aux questions de McGuire

Question 29	Est-ce que les honoraires professionnels doivent servir à payer des honoraires et des frais dans d'autres dossiers?
-------------	---

Réponse :

Cette question est pour le moins choquante et le Contrôleur ne commentera pas davantage.

Cela mentionné, Raymond Chabot inc., s'il en plaît à la Cour, s'engage à déposer auprès de cette dernière une copie de ses notes d'honoraires. Pour ce qui concerne les notes d'honoraires des procureurs, ceux-ci font l'objet d'une revue attentive des Débitrices, du Contrôleur ainsi que du Prêteur intérimaire.

Question 30	Veuillez également nous transmettre les procédures et les pièces du dossier en jugement déclaratoire intenté par Le Groupe d'Investisseurs Trifil inc. contre la Municipalité d'Eastman et Les investissements de l'Estrie inc. dans le dossier portant le numéro de Cour 460-17-002878-205 et dont le procès est fixé pour une durée de 6 jours le 10 juin 2024.
-------------	---

Réponse :

Le Contrôleur a demandé copie des documents auprès des procureurs des Débitrices. Ceux-ci seront partagés suivant réception.