

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** »

**COMPLÉMENT D'INFORMATIONS DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR LES
AFFAIRES ET LES FINANCES DES DÉBITRICES**

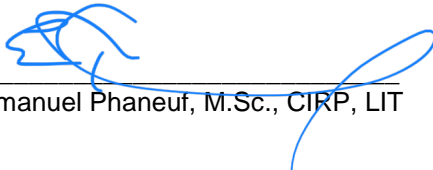
À L'UN DES HONORABLES JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE
DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

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 un complément d'informations à notre quatrième rapport daté du 27 juin 2023.

Le 12 juillet 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Par :


Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

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 ET MISE EN CONTEXTE

- 2.1. Le 27 juin 2023, le Contrôleur déposait son quatrième rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices. Ce rapport s'inscrivait dans le cadre d'une demande pour reconduire les conclusions suspensives de l'Ordonnance initiale, autoriser la vente d'actifs hors du cours normal des affaires et augmenter la Charge d'administration.
- 2.2. Dans le cadre de l'opposition signalée par la créancière McGuire¹ à la Transaction proposée², ainsi que des questions soulevées par ses procureurs³, le Contrôleur désire partager les questions adressées par ceux-ci ainsi que les réponses qui leur ont été fournies, et ce, au bénéfice de la Cour ainsi que de l'ensemble des créanciers des Débitrices.
- 2.3. Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur entend apporter des précisions additionnelles quant à la Transaction proposée de même que l'impact afférent de ladite transaction sur la restructuration.
- 2.4. L'Acquéreur a modifié l'Offre Bonifiée aux sous-paragraphes IV (VI) et (VII) pour prévoir que l'Ordonnance de dévolution, dans une forme finale et exécutoire, devra avoir été rendue au plus tard le 21 juillet 2023 et que la Clôture de la Transaction projetée devra avoir été complétée au plus tard le 31 juillet 2023.

3. RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES LIÉES À LA VENTE D'ACTIFS

- 3.1. Il est interdit à des Débitrices à l'égard desquelles une ordonnance initiale en vertu de la LACC est prononcée de disposer d'actifs, notamment par vente, hors du cours ordinaire de leurs affaires sans l'autorisation du tribunal.
- 3.2. Tel qu'il appert de la LACC, pour décider s'il accorde l'autorisation, le tribunal doit prendre en considérations, entre autres, les facteurs suivants :
 - La justification des circonstances ayant mené au projet de disposition;
 - La suffisance des consultations menées auprès des créanciers;
 - Les effets du projet de disposition sur les droits de tout intéressé, notamment les créanciers;
 - Le caractère juste et raisonnable de la contrepartie reçue pour les actifs compte tenu de leur valeur marchande.

¹ « McGuire » réfère à McGuire Project Management Limited

² Tel que décrit dans le quatrième rapport du Contrôleur, la Transaction proposée consiste à la mise en œuvre de l'Offre Bonifiée

³ La correspondance échangée entre les procureurs de McGuire ainsi que le Contrôleur est reproduite dans son intégralité en Annexe 1.

- 3.3. De même, dans le cas où des Débitrices projettent de disposer d'actifs en faveur d'une personne à laquelle elles sont liées, le tribunal, après avoir pris en considération les facteurs précédents, doit se convaincre au surplus que :
- D'une part, les efforts voulus ont été faits pour disposer des actifs en faveur d'une personne qui n'est pas liée aux Débitrices;
 - D'autre part, la contrepartie offerte pour les actifs est plus avantageuse que celle qui découlerait de toute autre offre reçue dans le cadre du projet de disposition.

4. REVUE DES CONSIDÉRANTS

La justification des circonstances ayant mené au projet de disposition;

- 4.1. Dans le cadre de la demande des Débitrices pour l'obtention de l'Ordonnance du 27 avril 2023 autorisant le lancement du processus de sollicitation d'investissements et de vente (**PSIV**), le Contrôleur mentionnait, entre autres, les éléments suivants :
- L'opportunité de valoriser le projet à Port-au-Persil, lequel nécessite des investissements substantiels qui sont hors de portés des Débitrices, et ce, dans des délais rapprochés;
 - L'opportunité de valoriser, en parallèle, les activités de location et de fabrication de refuges à Eastman ainsi que la propriété intellectuelle (la « **PI** ») afférente développée par les Débitrices jusqu'alors. D'autant, le projet à Port-au-Persil en lui seul pourrait s'avérer déficitaire en l'absence de ces actifs. (En effet, pour des raisons économiques, la valorisation de l'ensemble des actifs mentionnés précédemment pouvait s'avérer indissociable. Le projet à Port-au-Persil repose sur un projet écotouristique intégré qui nécessite les connaissances et l'expertise développées par les Débitrices ainsi que les infrastructures liées à la location des unités d'habitation. L'achalandage créé par les Débitrices peut également s'avérer nécessaire aux fins de rentabiliser un tel projet, selon la structure envisagée.)
 - La volonté des Débitrices de préserver et valoriser les promesses d'achat sur les terrains et les contrats préliminaires pour la construction et les aménagements de Zoobox à Port-au-Persil.
- 4.2. C'est dans ces circonstances, notamment, que les Débitrices ont demandé la mise en place du PSIV.
- 4.3. Cela mentionné, suivant l'Ordonnance du 27 avril 2023, le Contrôleur a lancé le PSIV, tel que prévu à l'Ordonnance et selon les dispositions préétablies et approuvées, en collaboration avec les dirigeants des Débitrices.

La suffisance des consultations menées auprès des créanciers;

- 4.4. Préalablement à la demande qui a précédé l'Ordonnance du 27 avril 2023, les créanciers garantis par hypothèques ont été informés de la démarche proposée ainsi que des motifs sous-jacents. Fait important à noter, aucune opposition n'avait été manifestée à ce moment auprès du Contrôleur et/ou de la Cour, tant sur la mise en place du processus que sur le processus préconisé.
- 4.5. Subséquemment à l'ouverture des soumissions, les créanciers garantis dont les sûretés seraient affectées par la Transaction proposée ont été rencontrés, à savoir Immofinn⁴,

⁴ « Immofinn » réfère à Immofinn SEC

LE GROUPE VERTENDRE

Complément d'informations au Rapport du Contrôleur du 27 juin 2023

Desjardins⁵ et IQ⁶. Ces créanciers ont informé le Contrôleur de leur accord quant à la Transaction proposée.

- 4.6. Dans le contexte de la Demande d'approbation de la Transaction proposée, le Contrôleur a été informé que McGuire s'opposait à cette dernière. Tel qu'il appert de la correspondance jointe en Annexe 1, le Contrôleur a informé les procureurs de McGuire de ses disponibilités à différentes reprises pour discuter davantage de la Transaction proposée ainsi que de l'Esquisse de restructuration. Au-delà des questions et réponses échangées, le Contrôleur n'a reçu aucune réponse positive quant à la tenue d'éventuelles discussions. Il est par ailleurs de la connaissance du Contrôleur que des courriels ont été transmis par les procureurs des Débitrices à ceux de McGuire pour suggérer une discussion de vive voix et que les procureurs de McGuire n'ont pas donné suite à cette suggestion.
- 4.7. Le Contrôleur s'est entretenu avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains et en vue de la construction et de l'aménagement de Zoobox ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés. Également, le Contrôleur s'est entretenu avec différents résidents du Vertendre et le représentant du Comité des résidents.
- 4.8. Enfin, le Contrôleur s'est entretenu avec le principal actionnaire et créancier de Hébergement touristique du Lac à la Source inc., lequel possède le chalet d'accueil occupé par les Débitrices.

Les effets du projet de disposition sur les droits de tout intéressé, notamment les créanciers;

- 4.9. Le tableau suivant présente un sommaire des passifs⁷ des Débitrices, à l'exclusion des créances intercompagnies des entités canadiennes :

⁵ « Desjardins » réfère à La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog

⁶ « IQ » réfère à Investissement Québec

⁷ Nous avons reproduit en Annexe 2 le tableau sommaire des états financiers des Débitrices présenté à notre rapport du 18 janvier 2023.

LE GROUPE VERTENDRE

Complément d'informations au Rapport du Contrôleur du 27 juin 2023

Créanciers garantis

Créancier(s)	Sûreté	Créance (estimative)
Immoфин	Financement intérimaire de premier rang portant sur l'universalité des actifs des Débitrices à l'exception des actifs visés par les sûretés détenues par McGuire et IQ	1 000
Immoфин/Société de portefeuille Michel inc.	hypothèques immobilières de premier rang partant sur la majeure partie des terrains détenus par les Débitrices (mais pas ceux hypothéqués en faveur de McGuire) et hypothèques mobilières	8 090
Desjardins	Hypothèques mobilières	350
IQ	Hypothèques immobilières et hypothèques mobilières	921
McGuire	Hypothèque immobilière, premier rang sur 4 terrains à Eastman	6 400
Divers	Sociétés de crédit baux	33
Employés	Priorités visées aux articles 6 (5) et 36 (7)	57
		16 851

Créanciers sujet à des droits particuliers

Créancier(s)	Objet / droits	Créance (estimative)
Clients dépôts terrains Eastman	Promesse d'achat sur fonds de terre	757
Clients - dépôts Zoobox Eastman		110
Clients dépôts terrains Port-au-Persil	Promesse d'achat sur fonds de terre	220
Clients - dépôts Zoobox Port-au-Persil		200
Locateurs (zoobox et chalets en location)	"Cure Costs" (art. 11.3 LACC)	112
		1 399

Aures créanciers

Créancier(s)	Objet / droits	Créance (estimative)
Clients - revenus reportés		25
Fournisseurs divers		200
ARC/ARQ	TPS-TVQ	150
Zoobox Irlande	Prêt intercompagnies	996
		1 371

4.10. Dans le cadre de la Transaction proposée⁸, 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

⁸ L'annexe 3 présente un comparatif entre l'Offre initiale ainsi que l'Offre Bonifiée (c.-à-d. la Transaction proposée) de Vertendre S.E.C.

- 4.11. Tel qu'il appert du tableau sommaire présenté ci-devant, le montant total que l'Acquéreur devra supporter dans le cadre de la mise en œuvre de la Transaction proposée est estimé à 647 000 \$ (plus les taxes applicables, le cas échéant).
- 4.12. 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.
- 4.13. Tel que prévu dans le cadre des dispositions du PSIV⁹, 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. Dès lors, 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.
- 4.14. Également, toujours selon les termes de la Transaction proposée :
- 4.14.1. Immoфин, Desjardins et IQ, créanciers garantis dont les sûretés sont directement affectées, ne reçoivent aucune compensation monétaire directe.
- 4.14.2. 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
- 4.14.3. Les clients du Groupe Vertendre, incluant les résidents du Vertendre, pourront bénéficier du maintien des activités locatives et de l'entretien des propriétés afférentes.
- 4.14.4. Les fournisseurs liés aux activités de location à Eastman pourront poursuivre leur relation d'affaires avec l'acquéreur.
- 4.14.5. Les autres créanciers (non mentionnés jusqu'alors) ne toucheront aucune somme directement.
- 4.15. 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.
- 4.16. 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, loyers, locations perçues d'avance, etc.) visées à 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 arrérages de loyers dus aux propriétaires de Zoobox et chalets pourraient ne pas être payés et des clients s'ajouteraient à la liste des créanciers pour des revenus de loyers perçus d'avance;

⁹ Le PSIV prévoyait spécifiquement au paragraphe 3.1 que les Débitrices recherchaient des offres visant les droits et intérêts dans les promesses d'achat de tiers.

LE GROUPE VERTENDRE

Complément d'informations au Rapport du Contrôleur du 27 juin 2023

- La terminaison de l'ensemble des employés sinon la totalité possiblement sans compensation pour les salaires et vacances courus;
- L'incapacité des Débitrices à poursuivre le litige avec la municipalité et le bénéficiaire 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.

Le caractère juste et raisonnable de la contrepartie reçue pour les actifs compte tenu de leur valeur marchande;

4.17. 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 :

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	<u>1 168</u>	<u>199</u>	<u>158</u>	<u>712</u>	<u>2 237</u>

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

4.18. 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).»

4.19. 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.

4.20. Le coût des infrastructures mentionné précédemment s'appuie sur une soumission reçue postérieurement à la parution du rapport et est jointe en Annexe 4.

4.21. 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\$ ».

4.22. 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 ont été mises à la disposition des acquéreurs potentiels dans le cadre du PSIV.

4.23. 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.

4.24. En ce qui concerne l'état du terrain lui-même, le Contrôleur joint en Annexe 6 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 \$.

4.25. 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.

4.26. 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.

4.27. 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* ». ¹⁰

4.28. 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 ».

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

¹⁰ Getting tangible about intangibles – The future of growth and productivity, McKinsey Global Institute, Discussion paper June 2021

LE GROUPE VERTENDRE

Complément d'informations au Rapport du Contrôleur du 27 juin 2023

- 4.30. 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.
- 4.31. 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.
- 4.32. 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 en annexe 7.
- 4.33. 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.

Les efforts faits pour disposer des actifs en faveur d'une personne qui n'est pas liée aux Débitrices;

- 4.34. A priori, le Contrôleur rappelle que l'acquéreur au terme de la Transaction proposée n'est pas une personne liée aux Débitrices.
- 4.35. Selon la LACC, les personnes ci-après sont considérées comme liées à la compagnie :
- a) le dirigeant ou l'administrateur de celle-ci;
 - b) la personne qui, directement ou indirectement, en a ou en a eu le contrôle de fait;
 - c) la personne liée à toute personne visée aux alinéas a) ou b).

Aucune situation ne s'applique à l'acquéreur potentiel au terme de la Transaction proposée.

- 4.36. Néanmoins, il importe de mentionner que M. Chagnon, lequel est président, administrateur et actionnaire des Débitrices, pourrait potentiellement bénéficier d'un emploi auprès de Vertendre S.E.C., ce qui n'est par ailleurs pas confirmé.
- 4.37. À la connaissance du Contrôleur, aucune entente n'est intervenue à ce jour quant à son emploi futur. Il importe de préciser que les représentants de Vertendre S.E.C. ont confirmé au Contrôleur que M. Chagnon ne sera pas actionnaire du commanditaire de l'acquéreur, directement ou indirectement, au terme de la mise en œuvre de la Transaction proposée.
- 4.38. M. Chagnon pourrait bénéficier de l'assumption de certaines créances salariales affectant ses responsabilités statutaires. Toutefois, il est à la connaissance du Contrôleur que Desjardins, IQ et Immofinn bénéficient de cautionnements personnels de la part de M. Chagnon pour des

montants nettement plus importants (environ 10 M\$) que les créances salariales dont il est ici question. Au-delà de ces cautionnements, s'ajoutent également des revendications de McGuire et d'un ancien partenaire d'affaires.

L'alternative à la transaction proposée;

- 4.39. Il n'existe à ce jour aucune alternative viable à la Transaction proposée à la connaissance des Débitrices et du Contrôleur. Au contraire, en l'absence de la Transaction proposée, la restructuration des Débitrices et leur continuité seront compromises du fait notamment des pertes opérationnelles et d'un éventuel retrait du support du Prêteur intérimaire.
- 4.40. Dans le même ordre d'idée, pour permettre une redistribution aux créanciers chirographaires non assumés dans le cadre de la Transaction proposée, la contrepartie offerte de quelconque acquéreur, compte tenu des garanties détenues par les créanciers garantis détenant des sûretés sur les actifs visés, devrait se chiffrer à au moins 9 M\$.

5. LITIGE AVEC LA MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

- 5.1. 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.
- 5.2. 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.

6. ALLOCATION DE LA CONSIDÉRATION OFFERTE

- 6.1. Dans le cadre de son Offre Bonifiée, Vertendre S.E.C. ne précise pas l'allocation de la considération versée par rapport aux actifs achetés.
- 6.2. 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.

7. CHARGE D'ADMINISTRATION

- 7.1. 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.

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. »

- 7.2. 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. »

- 7.3. Les honoraires de restructuration impayés à ce jour sont de l'ordre de 200 000 \$.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.

8. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 8.1. Selon les variations prévisionnelles de l'encaisse préparées par la Direction, compte tenu de la Transaction proposée, les Débitrices devraient être en mesure de poursuivre la restructuration entamée, sous réserve des honoraires pour services professionnels. Une augmentation de la Charge d'administration est actuellement demandée et une demande pour un financement intérimaire additionnel pourrait également suivre dans le cadre d'une requête éventuelle.
- 8.2. Le Contrôleur est également d'avis que la Transaction proposée (c'est-à-dire la mise en œuvre de l'Offre Bonifiée) s'avère le mécanisme le plus viable afin de :
- Poursuivre les activités de location à Eastman et permettre le remboursement des revenus de location impayés au moment de l'Ordonnance initiale;
 - Démarrer le projet de construction à Port-au-Persil et ainsi honorer les dépôts effectués sur l'achat des terrains et les contrats de construction préliminaires.

LE GROUPE VERTENDRE

Complément d'informations au Rapport du Contrôleur du 27 juin 2023

- Rembourser une partie des créances actuelles, garanties, prioritaires ou chirographaires et minimiser l'ajout de passifs additionnels.
- 8.3. Dans le même esprit, tel que mentionné dans son quatrième rapport, le Contrôleur est aussi d'opinion que la mise en valeur de l'immeuble détenu par La Fabrique s'avère opportune et au bénéfice des Débitrices et de leurs créanciers.
- 8.4. Le Contrôleur analyse présentement l'opportunité de procéder à la mise en valeur des actifs des Débitrices non visés par la Transaction envisagée. Une demande pourrait éventuellement être présentée en ce sens.

Le Contrôleur est disponible pour répondre aux questions des intervenants, des créanciers et du tribunal.