

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** »

RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DES DÉBITRICES

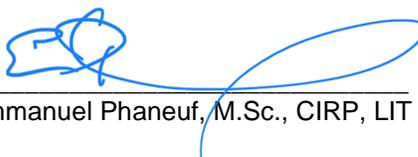
À L'UN DES HONORABLES JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

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 »), nous soumettons respectueusement à la Cour Supérieure notre cinquième rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 11 septembre 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Par :


Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

1. INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

- 1.1. Le 20 janvier 2023, à la suite d'une demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC, présentée par Les Investissements de l'Estrie inc. (« IE »), Les Versants d'Orford inc., 9388 3510 Québec inc., Zoobox Canada inc. (« Zoobox Canada »), Vertendre Saint Siméon inc., La Fabrique Zoobox inc. (« La Fabrique ») et 9220 7174 Québec inc., (collectivement le « Groupe Vertendre » ou les « Débitrices »), la Cour Supérieure du Québec (la « Cour ») a émis une ordonnance initiale (l'« Ordonnance initiale ») déclarant que les Débitrices sont des compagnies débitrices au sens de la LACC, ordonnant une suspension des procédures à l'égard des Débitrices, nommant Raymond Chabot inc. à titre de contrôleur (le « Contrôleur ») et accordant diverses autres mesures de redressement.
- 1.2. La Cour a tenu une seconde audience dans le dossier le 30 janvier 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une deuxième ordonnance a été rendue le même jour, laquelle prorogeait notamment le délai de suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023.
- 1.3. La Cour a tenu une troisième audience dans le dossier le 19 avril 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une troisième ordonnance a été rendue le même jour, laquelle prorogeait notamment le délai de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2023 et approuvait un processus de sollicitation d'investissements et de vente (« PSIV ») pour des actifs spécifiques du Groupe Vertendre.
- 1.4. Suivant certaines prorogations de courte durée autorisées par la Cour, une audience a été tenue le 18 juillet 2023 pour entendre une demande d'approbation d'une transaction (la « Transaction proposée ») au terme du PSIV. L'Ordonnance rendue le 1 août 2023 prolongeait la suspension et les conclusions de l'Ordonnance initiale et approuvait la Transaction proposée.
- 1.5. Le présent rapport (le « Rapport ») vise à fournir à la Cour une mise à jour des procédures de restructuration entreprises par les Débitrices et se présente comme suit :
 - Gestes posés pas les Débitrices et le Contrôleur depuis l'autorisation de la Transaction proposée (Section 2);
 - Clôture de la Transaction proposée (Section 3);
 - Suivi de l'évolution de l'encaisse et mouvements de trésorerie prévisionnels (Section 4);
 - Esquisse de restructuration (Section 5);
 - Financement intérimaire et charge d'administration (Section 6);
 - Conclusions et recommandations (Section 7).
- 1.6. Le Contrôleur tient également à indiquer à la Cour qu'il a obtenu la pleine collaboration de la direction des Débitrices dans le cadre de son mandat.

2. GESTES POSÉS PAR LES DÉBITRICES ET LE CONTRÔLEUR DEPUIS L'AUTORISATION DE LA TRANSACTION PROPOSÉE

2.1 Communications avec les créanciers

2.1.1 En sus des informations publiées sur le site internet prévu à cette fin, le Contrôleur a continué de s'entretenir avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés.

2.1.2 Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur a communiqué et/ou rencontré les représentants des principaux créanciers garantis, à savoir Desjardins¹, Investissement Québec, ainsi que Immofinn². Les discussions ont porté sur différents aspects du dossier et l'avancement de la restructuration, lesquels sont discutés dans le cadre du Présent rapport.

2.1.3 Une rencontre est également intervenue entre les procureurs des Débitrices, les procureurs de McGuire ainsi que les procureurs et le représentant de Immofinn.

2.2 Démarches liées à la terminaison et livraison des zoobox

2.2.1 Depuis l'ordonnance rendue le 1^{er} août, les Débitrices ont complété la livraison des Zoobox. Il demeure certains travaux mineurs et/ou améliorations locatives à compléter de la part du constructeur et des Débitrices. Les retards observés dans la livraison s'expliquent notamment par des retards occasionnés par les vacances et certains imprévus.

2.3 Immeuble de La Fabrique

2.3.1 Suivant des discussions avec les procureurs de IQ, cinq courtiers de la région de Sherbrooke ont été sollicités par le Contrôleur pour soumissionner aux fins de mettre en vente l'immeuble de la Fabrique à Sherbrooke.

2.3.2 Au terme de ces discussions, un seul courtier a été retenu par les procureurs de IQ et un mandat de courtage a été signé à cette fin.

3. CLÔTURE DE LA TRANSACTION PROPOSÉE

3.1 La convention d'achat d'actifs a été signée par les parties, sous réserve de différents éléments à compléter, notamment :

3.1.1 Signature de l'acte de vente devant notaire pour les terrains localisés à Saint-Siméon;

3.1.2 Licences relatives à la propriété intellectuelle;

3.1.3 Transfert de contrats;

3.1.4 Ajustements divers liés aux créances assumées.

¹ « Desjardins » réfère à La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog

² « Immofinn » réfère à Immofinn SEC

3.2 Compte tenu notamment de la contestation de McGuire face à la Transaction proposée et des délais afférents qui ont retardé la clôture de la Transaction proposée, les Débitrices ont été confrontées à différents enjeux, notamment au niveau des liquidités :

3.2.1 Les loyers pour le Gîte du Lac à la Source du mois d'août (8 738\$) et septembre (8 738 \$) sont devenus exigibles et payables alors que les liquidités étaient insuffisantes;

3.2.2 La valeur des loyers perçus d'avance à continuer à augmenter avec l'augmentation de l'offre d'unité locative et l'engouement pour les nouveaux Zoobox. Au terme de la signature de la convention d'achat d'actifs, ceux-ci se situent à plus de 166 000 \$, un montant bien au-delà du montant prévu;

3.2.3 Les Débitrices ont continué de supporter les dépenses d'exploitations suivantes pendant plus de sept (7) semaines :

- Salaires et avantages sociaux : 87 000 \$;
- Frais d'exploitation : 81 000 \$;
- Remboursements des locations d'unités : 106 000 \$.

3.2.4 La situation de trésorerie des Débitrices s'est ainsi détériorée et des ajustements à la Transaction proposée ont été et seront requis.

4. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE ET MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS

Suivi de l'évolution de l'encaisse

4.1 Le tableau ci-dessous présente les variations de l'encaisse réelles vs projetées³ pour la période de quatorze (14) semaines qui s'est terminée le 9 septembre 2023 :

³ Référence : Rapport du contrôleur proposé du 27 juin 2023

(en \$ CAD - non audité)	Cumulatif 14 semaines		
	Au 9 septembre 2023		
	Réel	Prév	Écart
Encaissements			
Terminaison des travaux en cours	257 356	270 241	(12 885)
Revenus de location	349 919	121 540	228 379
Autres	18 337	11 397	6 940
	625 612	403 178	222 434
Décaissements			
Salaires et avantages sociaux	267 194	143 153	(124 041)
Finalisation des Zoobox	38 652	50 036	11 384
Frais d'exploitation	163 915	71 276	(92 639)
Honoraires professionnels	10 242	10 040	(202)
Taxes de vente	6 772	-	(6 772)
Remboursement location d'unités	147 238	41 005	(106 233)
Honoraires professionnels - restructuration	-	60 000	60 000
Poursuite municipalité Eastman	63 400	63 400	0
	697 412	438 910	(258 503)
Service de la dette			
Intérêts	26 313	8 471	(17 841)
	26 313	8 471	(17 841)
	723 725	447 381	(276 344)
Augmentation (diminution) des liquidités	(98 113)	(44 203)	(53 910)
Encaisse et avances bancaires au début	(238 636)	(238 636)	-
Encaisse et avances bancaires à la fin	(336 749)	(282 839)	(53 910)

4.2 Les écarts observés entre les variations réelles et prévisionnelles s'expliquent comme suit :

4.2.1 Pour l'essentiel, les écarts s'expliquent par la continuité des exploitations après le 15 juillet 2023, soit l'hypothèse retenue lors du quatrième rapport du Contrôleur. Tel que mentionné précédemment, les délais encourus ont entraîné des délais dans la clôture de la Transaction proposée.

4.2.2 Les encaissements relatifs à la livraison des unités sont plus faibles qu'anticipés. Cet écart s'avère temporaire et s'explique par le retard dans les livraisons des dernières améliorations locatives aux clients. Les sommes pour les livraisons à effectuer et la finalisation sont détenus en fidéicommiss chez le Contrôleur et sont libérés suite à l'approbation du propriétaire. Les travaux de finition restants, qui n'empêchent pas la location des unités, seront effectués au cours des prochaines semaines. Une retenue a été conservée chez le Contrôleur pour ces travaux.

4.2.3 Les variations de l'encaisse ne capturent toutefois pas les éléments hors caisse discutés précédemment.

Mouvements de trésorerie prévisionnels

4.3 Les tableaux joints en annexe présentent les variations prévisionnelles de l'encaisse des Débitrices pour la période de 10 semaines se terminant le 18 novembre 2023.

4.4 Ces variations prévisionnelles s'appuient sur différentes hypothèses conjecturales établies par la direction des Débitrices. Elles ont été préparées dans l'optique du maintien de la

suspension des procédures eu égard au Groupe Vertendre, de la mise en œuvre de l'esquisse de redressement discuté subséquemment ainsi que de la Transaction proposée.

- 4.5 Dans le même ordre d'idée, les hypothèses liées aux variations prévisionnelles s'inscrivent dans une optique de réduction des dépenses à son plus faible considérant la vente des Actifs dans le cadre du PSIV, lesquelles visent à assurer pour l'essentiel les mesures conservatoires et la poursuite des procédures contre la municipalité d'Eastman.
- 4.6 Les Débitrices prévoient encourir des honoraires liés à la restructuration et à la poursuite du litige avec la municipalité d'Eastman. Bien que les variations prévisionnelles ne précisent aucun montant, des paiements pourraient être requis et effectués. Des décisions stratégiques devront être prises à cet égard.
- 4.7 Des discussions sont en cours avec le Prêteur temporaire pour aborder les besoins de fonds actuels et à venir.

5. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

- 5.1 Les éléments discutés ci-après s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse de restructuration présentée dans les premiers rapports du Contrôleur et des démarches réalisées depuis lors.
- 5.2 Les prochaines étapes envisagées par les Débitrices consistent à :
 - Finaliser les améliorations locatives des zoobox;
 - Poursuivre les démarches entamées auprès de la municipalité d'Eastman afin d'obtenir une décision judiciaire dans le cadre du litige qui oppose les parties ou, subsidiairement, de convenir d'un règlement au bénéfice des Débitrices et de ses créanciers. Le Contrôleur désire informer la Cour ainsi que les parties intéressées que les différends avec la municipalité ne se limitent pas au litige en cours, mais concernent plusieurs autres demandes en suspens;
 - Solliciter des acheteurs pour l'immeuble détenu par La Fabrique;
 - Poursuivre les activités de développement immobilier à Eastman, sous réserve d'une entente ou une décision judiciaire favorable, aux fins de maintenir l'achalandage et, dans la mesure du possible, d'honorer les dépôts clients qui ont été reçus à ce jour;
 - Procéder à la mise en valeur des actifs restants;
 - Déposer un arrangement au bénéfice des créanciers en général.

6. FINANCEMENT INTÉRIMAIRE ET CHARGE D'ADMINISTRATION

- 6.1 Jusqu'à récemment, l'exploitation des Débitrices a été rendue possible par l'utilisation du financement temporaire autorisé lors de l'Ordonnance initiale, de la finalisation des Zoobox et de l'augmentation de l'offre locative à Eastman.
- 6.2 En l'absence de vente de nouveaux terrains, les Débitrices auront besoin d'un financement temporaire additionnel du fait que l'ensemble des facilités de crédit actuelles sont utilisées au complet.
- 6.3 Le Contrôleur est en discussions avec le Prêteur temporaire à ce sujet.

7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 7.1 La dernière ordonnance (c'est-à-dire l'ordonnance du 1er août 2023) prévoyait le maintien de la suspension des procédures, et ce, jusqu'au 15 septembre 2023.
- 7.2 Selon les variations prévisionnelles de l'encaisse préparées par la Direction, compte tenu de la mise en œuvre de la Transaction proposée, les Débitrices devraient être en mesure de poursuivre la restructuration entamée, sous réserve des honoraires et débours pour services professionnels.
- 7.3 La suspension des procédures demandée permettra aux Débitrices de poursuivre leur restructuration telle que présentée dans l'esquisse de restructuration, sous réserve d'une entente entre le Prêteur temporaire, les Débitrices et McGuire. À la lumière des faits et gestes intervenus depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre sont raisonnables et justifiés dans les circonstances. Telle prorogation appert à l'avantage de l'ensemble des créanciers des Débitrices.
- 7.4 Le Contrôleur analyse présentement l'opportunité de procéder à la mise en valeur des actifs des Débitrices non visés par la Transaction proposée. Une demande pourrait éventuellement être présentée en ce sens de même qu'une demande pour augmenter le financement intérimaire.
- 7.5 Le Contrôleur est disponible pour répondre aux questions de la Cour et fournir tout complément d'information requis par celle-ci.

N° : 460-11-003170-233

COUR DU SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE BEDFORD
(Localité de Granby)
*(Loi sur les arrangements
avec les créanciers des compagnies)*

9220-7174 QUÉBEC INC. ET AL.

Débitrices/Requérantes

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

**Rapport du Contrôleur
11 septembre 2023**

BO-0232

N/R : 1001238388

M^e Christian Roy | M^e Guillaume Roux-Spitz
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA
S.E.N.C.R.L., s.r.l.
AVOCATS

Complexe Jules-Dallaire/Tour Norton Rose Fulbright
2828, boulevard Laurier, bureau 1500
Québec (Québec) G1V 0B9
Téléphone : 418.640-5000
Télécopie : 418.640-1500

christian.roy@nortonrosefulbright.com
guillaume.roux-spitz@nortonrosefulbright.com